



ITEA S.p.A.

ISTITUTO TRENINO
EDILIZIA ABITATIVA



BILANCIO 2010



ITEA S.p.A.
ISTITUTO TRENINO
EDILIZIA ABITATIVA





Indice generale

RELAZIONE SULLA GESTIONE	<i>pag.</i> 5
STATO PATRIMONIALE	<i>pag.</i> 39
CONTO ECONOMICO	<i>pag.</i> 45
NOTA INTEGRATIVA	<i>pag.</i> 49
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	<i>pag.</i> 109
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE	<i>pag.</i> 113

ORGANI SOCIETARI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	dott.ssa Aida Ruffini
Vice Presidente	dott. Paolo Tonioli
Consiglieri	ing. Michela Chiogna dott. Roberto Longo dott. Luciano Malfer

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	dott. Giovanni Paolo Bortolotti
Sindaci	dott.ssa Lucia Zandonella Maiucco dott. Achille Spinelli

DIREZIONE GENERALE

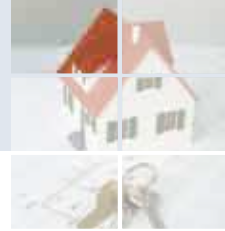
Direttore Generale preposto alla gestione e alla struttura	dott. Floriano Gubert
Direttore Generale allo sviluppo	dott. Paolo Tonioli



RELAZIONE
SULLA GESTIONE
DEL BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2010

■ Indice - Relazione sulla gestione

1	INTRODUZIONE	<i>pag.</i>	7
2	CONDIZIONI OPERATIVE E DI SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ	<i>pag.</i>	8
3	ANDAMENTO DELLA GESTIONE	<i>pag.</i>	12
3.1	Scenario di mercato e posizionamento	<i>pag.</i>	12
3.2	Investimenti ed interventi	<i>pag.</i>	13
3.3	Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria	<i>pag.</i>	16
3.3.1	<i>Principali dati economici</i>	<i>pag.</i>	16
3.3.2	<i>Principali dati patrimoniali</i>	<i>pag.</i>	17
3.3.3	<i>Principali dati finanziari</i>	<i>pag.</i>	18
3.3.4	<i>Patrimonio netto</i>	<i>pag.</i>	18
3.4	Analisi degli indicatori di risultato finanziari	<i>pag.</i>	18
3.5	Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente	<i>pag.</i>	21
3.6	Informazioni relative alle relazioni con il personale	<i>pag.</i>	22
3.6.1	<i>Caratteristiche organico</i>	<i>pag.</i>	22
3.6.2	<i>La Formazione</i>	<i>pag.</i>	23
3.6.3	<i>La sicurezza e la salute sul lavoro</i>	<i>pag.</i>	25
3.6.4	<i>Attività di negoziazione sindacale</i>	<i>pag.</i>	25
3.6.5	<i>Attivazione micro nido aziendale</i>	<i>pag.</i>	25
3.7	Informazioni sull'osservanza delle direttive di coordinamento	<i>pag.</i>	26
4	INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE	<i>pag.</i>	27
4.1	Rischi finanziari	<i>pag.</i>	28
4.1.1	<i>Rischio di credito</i>	<i>pag.</i>	28
4.1.2	<i>Rischio di liquidità</i>	<i>pag.</i>	28
4.2	Rischi non finanziari	<i>pag.</i>	29
4.2.1	<i>Rischi di fonte interna</i>	<i>pag.</i>	29
4.2.2	<i>Rischi di fonte esterna</i>	<i>pag.</i>	29
5	ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO	<i>pag.</i>	29
6	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	<i>pag.</i>	30
6.1	Rapporti con l'Ente controllante "Provincia Autonoma di Trento"	<i>pag.</i>	30
6.2	Accordi fuori Bilancio	<i>pag.</i>	33
6.3	Rapporti con Enti controllati dalla Provincia Autonoma di Trento	<i>pag.</i>	33
6.4	Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti	<i>pag.</i>	33
7	FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	<i>pag.</i>	33
8	EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	<i>pag.</i>	33
9	DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA	<i>pag.</i>	35
10	ADEMPIMENTI D.LGS. N.231/2001	<i>pag.</i>	36
11	DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO	<i>pag.</i>	36



1 INTRODUZIONE

Signori Azionisti

In sede di presentazione del Bilancio 2010, risulta doveroso, in vista della scadenza del mandato del Consiglio di Amministrazione in carica, fare un breve cenno alle principali attività svolte nel triennio 2008 - 2010.

L'attuale Consiglio di Amministrazione ha guidato la Società in un periodo particolare e delicato della sua storia dovuto al passaggio da Ente funzionale a Società per Azioni, avvenuto nel 2007; esso ha sovrinteso alle attività di riorganizzazione societaria, individuando il contratto da applicare al personale da assumere alle dirette dipendenze della rinnovata Società. Ha gestito il delicato passaggio, soprattutto per quanto concerne l'operatività, da Ente funzionale pubblico a Società di diritto privato. In collaborazione e con il contributo della Provincia Autonoma di Trento ha dato il via e amministrato importanti investimenti nel settore dell'edilizia residenziale, in applicazione a quanto previsto dalla L.P. 15/05. Ha attivato i finanziamenti per l'attuazione del piano straordinario per l'edilizia abitativa sociale 2007-2016. Ha stimolato la programmazione di attività di ricerca e sviluppo, in particolare nel campo dell'edilizia sostenibile e del risparmio energetico. Nel corso del triennio, inoltre, sono state introdotte strategie innovative per affrontare la complessa gestione dell'abitare sociale.

Per quanto concerne l'esercizio di riferimento, ITEA S.p.A., grazie al sostegno della Provincia Autonoma di Trento, ha concentrato la propria attività verso il raggiungimento degli obiettivi posti dal Piano Straordinario per l'edilizia abitativa sociale, approvato dalla Giunta provinciale. ITEA S.p.A., consapevole della responsabilità sociale che deriva dal proprio ruolo, ha agito nel perseguimento degli obiettivi volti alla risoluzione delle problematiche abitative della comunità trentina, nella prospettiva del continuo miglioramento dei processi aziendali e della comunicazione verso l'utenza.

A tale proposito, nel corso dell'esercizio, è stata approvata, pubblicata e distribuita la nuova **"Carta dei Servizi"**, strumento fondamentale per la comunicazione ed il dialogo tra utenti e Società.

Il rapporto con gli Enti locali, titolari di importanti funzioni in materia di edilizia pubblica si è ulteriormente consolidato attraverso un continuo dialogo in fase di programmazione dei nuovi insediamenti abitativi. Per tali finalità, ITEA S.p.A. ha messo a punto uno strumento di analisi del contesto abitativo e sociale da condividere con le amministrazioni comunali, utile per valutare l'effetto dei nuovi interventi nel tessuto urbano preesistente.

Identica collaborazione è stata garantita nella gestione e assegnazione di alloggi ai nuclei familiari presenti nelle graduatorie. Per molte famiglie, infatti, il beneficio della casa pubblica è spesso garanzia di serenità e di benessere.

La Società ha proseguito la collaborazione con la Provincia Autonoma di Trento, anche attraverso lo studio di recenti modifiche normative e regolamentari, e con gli enti locali per fronteggiare le questioni connesse all'emergenza abitativa. Tali collaborazioni hanno portato alla stesura di un piano di massima di **"Housing Sociale Trentino"**. Il Piano nasce dalla collaborazione tra: Tecnofin Trentina S.p.A., ITEA S.p.A., P.A.T. e Cassa del Trentino S.p.A. e si pone lo scopo di proporre un insieme di opzioni per la realizzazione di duemila alloggi da locare a canone moderato.

Quanto sopra descritto è solo una parte delle attività svolte dalla Società, ma è emblematico dell'impegno costante di ITEA S.p.A. nell'individuare le strategie volte ad affrontare e risolvere nel miglior

modo possibile problematiche abitative insite nello sviluppo di un settore ad alta incidenza sociale come quello dell'edilizia residenziale pubblica.

I dati economici della Società per l'esercizio 2010 indicano un risultato positivo ante imposte pari a Euro 8.203.952 ed un utile d'esercizio pari a Euro 1.061.450, con un peso impositivo pari a Euro 7.142.502. Come si evince da questi primi dati, l'anno 2010 conferma il positivo segnale del bilancio 2009 incrementandone il risultato d'esercizio. Tale dato appare ancor più significativo considerando la notevole influenza della pressione fiscale che unitamente al rapporto esistente fra carico dei costi sopportato dalla società, raffrontato con i ricavi fatturati, comprometterebbe pesantemente il conseguimento dell'equilibrio di bilancio se non si disponesse dell'apporto dei contributi della PAT oltre alla costante ottimizzazione dei costi sulla gestione caratteristica. Il Bilancio societario segna un utile d'esercizio.

È con queste premesse che di seguito viene illustrato l'andamento della gestione nell'anno in esame, al fine di consentire una valutazione della complessa attività della Società - sia sotto l'aspetto economico che sotto l'aspetto funzionale - del suo sviluppo futuro e delle possibilità di miglioramento all'interno del complesso meccanismo di funzionamento di un settore ad alta incisività sociale.

2 CONDIZIONI OPERATIVE E DI SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ

Si conferma anche per l'anno 2010 per ITEA S.p.A. l'impegno volto al raggiungimento di quanto previsto nel Piano straordinario per l'edilizia abitativa, con particolare riferimento al piano triennale contenente gli obiettivi di percorso da realizzarsi, per gli anni 2009 - 2011.

■ Razionalizzazione del Patrimonio abitativo:

In linea con quanto previsto dal Piano straordinario per l'edilizia abitativa, la Società continua con lo svolgimento di attività inerenti la razionalizzazione del proprio patrimonio abitativo.

Nel 2010 sono state esperite 23 procedure di vendita di unità immobiliari occupate: 21 alloggi, 2 garage; di queste 10 afferiscono al 2° semestre.

I rogiti conclusi sono 9, mentre 6 pratiche sono state archiviate e sono in attesa di nuova collocazione sul mercato con relativa procedura di spostamento degli inquilini o liberazione degli alloggi; 8 pratiche sono in attesa di rogito, pur avendo già concluso la trattativa.

Nel 2010 sono state indette 5 aste pubbliche, inoltre, si sono effettuati rogiti anche per 28 contratti a seguito di "patti di futura vendita", di cui 11 nel secondo semestre 2010. La realizzazione del presente piano di razionalizzazione ha assicurato una plusvalenza su base annua pari a Euro 2.044.680.

■ Attuazione Piano Straordinario di intervento per l'incremento degli alloggi di ITEA S.p.A..

Sinteticamente l'impegno dei servizi per l'attuazione del piano straordinario è schematizzato nel riquadro seguente:



Situazione al 31 dicembre 2010	Alloggi
TOTALE ACQUISTI PERFEZIONATI, IN CORSO DI PERFEZIONAMENTO O IN CORSO DI VALUTAZIONE (alloggi ricadenti all'interno delle valutazioni da acquisire sul libero mercato)	291
TOTALE ALLOGGI IN PROGETTAZIONE (alloggi in interventi in corso di progettazione)	625
TOTALE ALLOGGI IN APPALTO O IN CORSO DI COSTRUZIONE (alloggi in corso di edificazione o realizzati a breve)	396
TOTALE ALLOGGI CONSEGNATI o CONSEGNABILI 2007-2010 (alloggi edificati di cui 94 consegnati o ultimati nel 2010) oltre alla consegna della mensa di Arco via Caduti di Cefalonia, della struttura polifunzionale di Tione e del centro scolastico di Canal S. Bovo	486
	1798

Nello specifico, nel corso del 2010, l'attività ordinaria ha visto il completamento di 6 progetti preliminari, di 15 progetti definitivi, di 6 progetti esecutivi, il supporto alla pubblicazione di 3 gare di appalto, l'attività di cantiere relativa a 16 cantieri aperti a vari stadi di avanzamento (compresa l'attività in diretta amministrazione e le relative gare) e l'ultimazione di 10 cantieri.

Oltre che per l'attività ordinaria, il 2010 è stato fortemente caratterizzato dalla pubblicazione dell'avviso di ricerca immobiliare n. 5 relativo alla possibile acquisizione di 245 alloggi in 41 comuni come da deliberazione della giunta provinciale del 15 gennaio 2010.

In quest'ambito, per far fronte all'elevato numero di proposte, è stato sviluppato un efficace sistema di catalogazione delle offerte attraverso l'elaborazione di schede sintetiche di valutazione di raffronto.

Più nel dettaglio, relativamente agli acquisti sul libero mercato, nel corso del 2010 l'attività (comunque ricompresa nel complessivo) ha visto la sottoscrizione di atti definitivi di acquisto per 36 alloggi, di atti preliminari di acquisto per 105 alloggi, sono inoltre in fase avanzata di perfezionamento istruttorie per l'acquisto di 77 alloggi e istruttorie valutate positivamente dagli uffici e in corso di ulteriori approfondimenti per 73 alloggi.

Da ultimo, sono state analizzate numerose ulteriori offerte non andate a buon fine per mancanza dei requisiti tecnici o economici richiesti; inoltre, si segnala l'attività istruttoria finalizzata alle modalità di aggiudicazione degli appalti con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

■ **Valorizzazione del Patrimonio abitativo:**

A garanzia di un adeguato mantenimento della qualità degli immobili e del confort abitativo, nel corso dell'anno 2010 sono stati ristrutturati da parte del Settore Gestione Patrimonio n° 388 alloggi di risulta ed alla stessa data erano in lavorazione n° 364 alloggi.

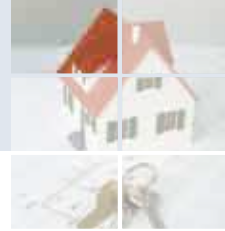
NUMERO DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE NELL'AMBITO DEGLI APPALTI DI ZONA, ENERGIA E ASCENSORI DEL SETTORE GESTIONE PATRIMONIO

Interventi manutentivi 2010	Totale Interventi	Interventi Manutenzione Straordinaria	Interventi Manutenzione Ordinaria	Interventi Manutenzione a carico utenti
ZONA N1	466	64	241	161
ZONA O1	380	58	146	176
ZONA P1	444	50	241	153
ZONA Q1	445	22	271	152
ZONA R1	625	98	405	122
ZONA R2	44	5	39	
ZONA R3	719	30	430	259
ZONA S1	53	10	29	14
ZONA T1	724	83	384	257
ZONA U1	768	85	422	261
ZONAU2	34		27	7
SERVIZIO ASCENSORI	5	0	3	2
SERVIZIO ENERGIA	30	21	9	
TOTALE LINEE ORDINE 2010	4.737	526	2.647	1.564
(A) IMPORTO TOTALE IVA COMPRESA	13.555.937,21			

LAVORI IN ECONOMIA AFFIDATI TRAMITE GARE UFFICIOSE/ATTO DI COTTIMO.

	Totale	Straordinaria	Ordinaria	Utenti	Professionisti	Straord. sede	Ordinaria sede
LAVORI IN ECONOMIA	411	64	75	30	215	5	22
(B) IMPORTO TOTALE IVA COMPRESA	2.310.342,02						

IMPORTO TOTALE LAVORI AFFIDATI (A+B)	15.866.279,23
IMPORTO TOTALE PAGATO PER MANUTENZIONE nel 2010	14.843.327,26



■ **Lavori completamento Sede**

Nel corso del 2010, sono proseguiti i lavori di ristrutturazione della sede finalizzati al contenimento degli oneri di gestione legati all'aspetto energetico; è stato infine avviato l'impianto geotermico pilota.

■ **Carta dei servizi.**

In data 1 settembre 2010 è stata approvata, dal Consiglio di Amministrazione, la nuova Carta dei Servizi, strumento importante per la comunicazione e il dialogo fra gli utenti e ITEA S.p.A.

In data 10 ottobre 2010 è stata predisposta la stampa e si è avviata la distribuzione della stessa verso stakeholders e utenza.

■ **Revisione sistema informativo societario:**

A seguito dell'affidamento alla società Ideare - Idea Real Estate S.p.A., dell'appalto di forniture di beni e servizi per la progettazione ed implementazione del sistema informativo, la conseguente fornitura di licenze software, la realizzazione di interfacce con altri sistemi, servizi di formazione ed assistenza, tutte le strutture aziendali sono state impegnate nell'anno di riferimento nel processo di rinnovamento del software gestionale verticale con il massimo impegno e dedizione. Un rinnovo che nei programmi dovrà essere operativo a partire dal 2011 e che porterà ad un notevole miglioramento della gestione dei processi interni, della connessione tra diversi Settori della Società ed a una razionalizzazione degli archivi informatici, permettendo una migliore e più snella gestione delle pratiche sia amministrative che tecniche e ad una comunicazione più efficace con l'utenza.

■ **Canone moderato:**

In ottemperanza a quanto disposto dal programma triennale 2009 - 2011 di attuazione del Piano Straordinario di intervento per l'incremento degli alloggi di ITEA S.p.A, come da deliberazione della Giunta Provinciale n. 22 di data 15 gennaio 2010, ITEA S.p.A. si è attivata per l'individuazione di soluzioni abitative da destinare a "canone moderato". A questo scopo, la Società ha acquisito "chiavi in mano" 20 alloggi a San Giorgio di Rovereto, in via Giovanni a Prato. Susseguentemente, in collaborazione con il Comune di Rovereto ha indetto un bando pubblico per la raccolta e la valutazione delle domande di accesso agli alloggi a "canone moderato" messi a disposizione.

Si è proceduto, inoltre, nelle attività concernenti la locazione di alloggi a canone moderato e concordato. Presso il Comune di Rovereto, sono stati assegnati 9 alloggi, da locarsi a canone moderato. Presso il Comune di Riva del Garda, sono stati assegnati 2 alloggi da locarsi a canone concordato, attualmente in attesa di stipula contrattuale. Infine, in data 18 ottobre 2010 è stata sottoscritta, fra ITEA S.p.A. e la Comunità di Valle Alto Garda e Ledro, la convenzione per regolare l'offerta di locazione a canone moderato di 19 alloggi in località Boia nel Comune di Nago - Torbole. L'immobile, oggetto del bando, corrisponde agli standard di Casa Clima B. Il bando scade il giorno 31 marzo 2011. All'interno dei piani riguardanti l'individuazione di alloggi da locare a "canone moderato", ITEA S.p.A., ha collaborato con Tecnofin Trentina S.p.A., Cassa del Trentino S.p.A. e Provincia Autonoma di Trento, per la predisposizione di un piano di massima per l'attivazione di un fondo di investimento immobiliare chiuso nel campo dell'Housing Sociale, riferito alla realtà socio-economica trentina. Il piano così predisposto intende proporre alla P.A.T. diverse opzioni per la concreta realizzazione di 2000 alloggi da locare a "canone moderato".

■ **Modalità di finanziamento del Piano straordinario:**

Il conseguimento degli obiettivi e degli investimenti fissati nel Piano Straordinario previsto dalla L.P. 15/05, hanno portato la società a dotarsi di idonei strumenti di approvvigionamento finanziario sul mercato, attraverso l'emissione di un prestito obbligazionario atto a garantire le necessarie risorse.

Con deliberazione di data 16 novembre 2010, il Consiglio di amministrazione ha deciso di procedere ad una emissione obbligazionaria a breve termine del valore nominale massimo di 30.000.000 di Euro. Detta deliberazione, a termini di Legge, è stata rogata dal Notaio dott. Marco Dolzani di Trento, rep. n. 65252 atto n. 15810, registrata a Trento il 18 novembre 2010 al n. 12521 - S1T, ed iscritta presso la CCIAA di Trento in data 10 dicembre 2010.

A partire dalla Data di Godimento e fino alla Data di Scadenza, le Obbligazioni fruttano interessi applicando al tasso nominale pari ad Euribor 3 mesi una maggiorazione di spread nella misura massima di 0,77%.

Gli interessi sono pagabili con cedole trimestrali, in via posticipata, a partire dal 24 marzo 2011 (incluso) e fino alla data di scadenza (inclusa) determinati moltiplicando l'importo nominale di ciascuna Obbligazione, pari ad Euro 50.000,00, per il tasso di interesse, salvo la prima cedola (first coupon) che ha scadenza 24 marzo 2011 ed il cui importo è pari ad Euro 134.325,00, calcolato applicando il tasso di interesse pari a 1,791%.

3 ANDAMENTO DELLA GESTIONE

3.1 Scenario di mercato e posizionamento

Secondo le ultime rilevazioni (fonte: ISTAT; bollettino n. 47 della Banca d'Italia), nel 2010 si è riscontrata una lieve risalita del PIL nazionale, dato in inversione di tendenza rispetto al biennio precedente durante il quale tutti gli indicatori statistici relativi alla produzione, ai consumi, agli investimenti e al commercio con l'estero evidenziavano una tendenza negativa. L'aumento del PIL, +1,3%, è un segnale positivo ma ancora insufficiente se paragonato al -5,1% del 2009 ed il -1,3% del 2008, è la dimostrazione di una ripresa ancora lenta e frammentaria, anche in considerazione del tasso di ripresa del PIL dell'area OCSE, + 2,9%. Tra i paesi dell'area OCSE l'Italia risulta essere il paese con la crescita più bassa.

Il quadro economico previsionale per il 2011-2012, secondo l'ultimo bollettino della Banca d'Italia, non prospetta particolari miglioramenti rispetto all'andamento del 2010. Il PIL dovrebbe mantenersi sui livelli di crescita dell'anno appena passato, la carenza di domanda interna rallenterà la possibile espansione del PIL mantenendosi a livelli inferiori rispetto a quella dell'area Euro. Lo scenario indicato dalla Banca d'Italia, in ogni caso, potrebbe mutare in entrambe le direzioni visti i forti elementi di incertezza che caratterizzano i mercati. È opportuno segnalare la previsione della ripresa delle aspettative inflazionistiche; ripresa strettamente connessa all'andamento del prezzo del petrolio, influenzato, quest'ultimo, dalle recenti vicende di politica internazionale. Inoltre, si sottolinea un'aspettativa di aumento dei tassi di interesse; entrambi i fattori citati potrebbero riflettersi in maniera significativa sull'attività della Società.

Per quanto concerne l'economia regionale, nel 2010 è proseguita la fase di ripresa già in sviluppo nell'ultimo trimestre del 2009, domanda e produzione sono cresciute e si è arrestata la caduta dei livelli di attività nel settore delle costruzioni. All'interno del clima generale di lenta risalita, permane l'incertezza sull'intensità e la continuità della ripresa, incertezza che tende a condizionare l'andamento degli investimenti. Non si è riscontrata, inoltre, una decisiva crescita dell'occupazione, anzi, in virtù di interventi straordinari "anti crisi" è ulteriormente cresciuto il ricorso agli ammortizzatori sociali.

Dal settore delle costruzioni, settore strettamente legato all'attività di ITEA S.p.A., provengono segna-



li contrastanti. Risultano in aumento, dai bollettini della Banca d'Italia, rispetto all'anno precedente, le ore lavorate (+4%), con la contestuale diminuzione, però, del valore della produzione (-1,3%). Nel 2010, la dinamica dei prezzi risulta piuttosto debole, con le transazioni di immobili ad uso abitativo in calo del 6,7%. Nel corso dell'anno, è importante porre l'accento sulla forte perdita di redditività delle aziende operanti nel settore delle costruzioni.

All'interno dello scenario sopra descritto, ITEA S.p.A. si pone come soggetto "singolare": avulsa dalle semplici regole del libero mercato, vista la propria finalità sociale, la Società agisce come ammortizzatore per i cittadini e gli utenti impossibilitati ad interagire, con le sole proprie forze, con gli operatori e con le regole del mercato immobiliare, svolgendo tutte quelle attività, necessarie allo sviluppo abitativo teso alla coesione civile e sociale, non esperibili tramite i soggetti operanti sul mercato, in quanto per loro stessa natura non generanti profitto economico.

Nel descrivere l'evoluzione dell'attività e le prospettive future, quindi, va considerata e debitamente sottolineata la mission di ITEA S.p.A.: dare risposta ai bisogni abitativi della comunità trentina.

3.2 Investimenti ed interventi

Per quanto concerne l'attività produttiva svolta dalla Società sul territorio nel corso del 2010, si riportano in sintesi, nelle tabelle che seguono, gli interventi realizzati, o in corso di realizzazione, gli investimenti effettuati ed i dati inerenti all'attività di manutenzione del patrimonio abitativo.

A INTERVENTI REALIZZATI O IN CORSO DI REALIZZAZIONE

Livelli di attività	Interventi 2010
Alloggi consegnati	456 di cui: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 388 alloggi rilasciati in passato dall'inquilino occupante e consegnati dopo adeguata manutenzione ai nuovi affittuari ▪ 68 alloggi situati in edifici di nuova realizzazione
Gare di appalto pratiche in corso (valori a base d'asta)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Complesso residenziale per n. 27 alloggi € 5.516.587. ▪ Complesso residenziale per n. 60 alloggi € 7.832.726 ▪ Complesso residenziale per n. 31 alloggi € 5.540.892 ▪ Intervento di edilizia scolastica Nago Torbole € 4.395.590
Contratti di appalto stipulati	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risanamento e ristrutturazione edificio per n. 7 alloggi € 1.215.277 ▪ Risanamento e restauro comparto S. Osvaldo (Rovereto) € 1.751.450
Atti di cottimo e buoni d'ordine settore tecnico	<ul style="list-style-type: none"> ▪ n. 60 affidamenti per un totale di € 363.371
Incarichi professionale settore gestione patrimonio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ n. 19 affidamenti per un totale di € 77.599

B INVESTIMENTI EFFETTUATI

Immobilizzazioni/Investimenti	Acquisizione dell'esercizio	
	2009	2010
Terreni e fabbricati	34.050.383	30.201.040
Incrementi di fabbricati esistenti	10.375.923	11.651.410
Impianti e macchinari	11.812	8.816
Attrezzature industriali e commerciali	10.406	60.843
Altri beni	273.312	132.891
Totale	44.721.836	42.055.000

Sono inoltre in corso cantieri per i seguenti ammontari

	2009	2010
Immobilizzazioni in corso e acconti	38.458.203	37.383.176

Vanno inoltre considerati gli investimenti in fase di realizzazione sui quali la Società, al 31 dicembre 2010 è impegnata, gli stessi sono di seguito evidenziati a seconda del livello di realizzazione conseguito.

Fase	Numero alloggi "in lavorazione"	
	2009	2010
Progettazione preliminare	183	237
Progetti definitivi	97	105
Progetti in approvazione	59	101
Progetti esecutivi	234	182
Appalti	97	127
Cantieri	260	269
Alloggi consegnabili fine 2010		25
Totale alloggi in fase di realizzazione	930	1.046

I dati della precedente tabella sono relativi al 31 dicembre 2010.



C MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Oltre all'attività produttiva sopra esposta, va evidenziata l'altra rilevante area di impegno della Società focalizzata sulla gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare complessivo costituito da 16.600 unità di cui 10.662 alloggi e 5.938 unità non abitative.

Su tale area vanno considerate le due tipologie principali di intervento: quelle connesse alla manutenzione ordinaria e quelle relative alla manutenzione straordinaria.

Sono pervenute n° 6.440 segnalazioni da parte degli utenti per evidenziare problemi manutentivi. I tecnici hanno provveduto a fare le dovute verifiche, eseguendo immediati interventi manutentivi, se necessari, o programmando gli interventi, se di dimensioni maggiori. In ogni caso, gli utenti hanno ricevuto risposte pertinenti entro i termini previsti dalla Carta dei Servizi.

ATTIVITÀ	INTERVENTI
Ristrutturazione di alloggi	n. 388
Segnalazioni da parte degli utenti	n. 6.440
Interventi manutentivi, sui quali è stata svolta pertanto l'attività di direzione lavori	n. 3.549 ordini di lavoro per un totale di 4.845 interventi, per un importo complessivo di Euro 15.866.279 I.V.A. compresa
Progetti relativi ad interventi manutentivi specialistici	per n. 881 alloggi e 77 fabbricati. Per un importo di Euro 4.316.395 I.V.A. esclusa
Lavori di manutenzione relativi agli impianti tecnologici	per un importo complessivo di Euro 1.647.530
Manutenzioni straordinarie	Lavori affidati pari a Euro 10.456.069 con fondi di ITEA S.p.A. ed Euro 909.784 con fondi dei Comuni

In conclusione si rammenta che la manutenzione degli immobili gestiti da ITEA S.p.A. avviene in conformità alla norma UNI EN ISO 9001.

3.3 Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria

Si riportano i principali dati economici e finanziari che permettono di meglio interpretare l'andamento della gestione della società.

3.3.1 Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31/12/10	31/12/09	Variazione	
			Assoluta	%
Ricavi netti	53.057.681	51.893.960	1.163.721	2,24%
Costi esterni	22.097.195	20.479.590	1.617.605	7,90%
Valore aggiunto	30.960.486	31.414.370	-453.884	-1,44%
Costo del lavoro	8.338.520	7.923.985	414.535	5,23%
Margine operativo lordo (EBITDA)	22.621.966	23.490.385	-868.419	-3,70%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri	9.160.430	8.705.164	455.266	5,23%
Accantonamenti	430.000	450.000	-20.000	-4,44%
Oneri diversi	5.392.471	6.051.761	-659.290	-10,89%
Risultato operativo (EBIT)	7.639.065	8.283.460	-644.395	-7,78%
Proventi e oneri finanziari	486.473	144.350	342.123	237,01%
Risultato Ordinario	8.125.538	8.427.810	-302.272	-3,59%
Componenti straordinarie nette	78.414	124.138	-45.724	-36,83%
Risultato prima delle imposte	8.203.952	8.551.948	-347.996	-4,07%
Imposte sul reddito	7.142.502	7.728.638	-586.136	-7,58%
Risultato netto	1.061.450	823.310	238.140	28,92%

Dai dati sopra riportati emerge un utile di Euro 1.061.450 che, confrontato con l'utile dell'esercizio precedente, rileva un aumento del 29% del risultato netto. Come accennato in premessa, tale utile è frutto dell'azione combinata dell'incremento del 2,24% dei Ricavi netti (comprensivi della quota di contributo PAT) ed una contrazione degli oneri diversi -10,89% dovuta al costante sforzo compiuto dalla Società in termini di contenimento ed ottimizzazione della spesa.



3.3.2 Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale, riclassificato secondo il criterio della liquidità, è il seguente:

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31/12/10	31/12/09
Immobilizzazioni immateriali nette	2.502.528	2.031.409
Immobilizzazioni materiali nette	1.046.687.583	1.018.977.874
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	475.164	639.491
Totale immobilizzazioni	1.049.665.275	1.021.648.775
Rimanenze di magazzino	0	0
Crediti verso Clienti	8.542.773	5.236.762
Crediti verso controllanti	2.873.059	2.520.300
Crediti verso controllanti contribuiti su mutui e prestiti	12.386.129	10.152.302
Credito verso Stato per contributi su mutui e prestiti	108	8.699
Crediti tributari	401.141	400.514
Imposte anticipate	13.788	5.606
Altri crediti	657.160	1.335.735
Ratei e risconti attivi	1.000.685	1.210.504
Totale attivo circolante	25.874.843	20.870.423
Debiti verso fornitori	-19.118.860	-11.947.827
Acconti	-572.042	0
Debiti per mutui e prestiti	-42.390.760	-10.165.335
Debiti tributari e previdenziali	-1.090.189	-860.100
Fondi per rischi e oneri	-3.988.250	-3.776.868
Debiti verso controllanti	-5.516.532	-5.314.529
Altri debiti	-976.978	-568.434
Ratei e risconti passivi	-11.399.814	-13.044.592
Passività a breve termine	-85.053.425	-45.677.685
Capitale d'esercizio netto	990.486.693	996.841.512
Crediti verso clienti (oltre 12 mesi)	3.579.343	5.009.125
Crediti verso controllanti per contributi su mutui e prestiti	94.132.888	106.519.017
Credito verso Stato per contributi mutui e prestiti	-	14.503
Crediti tributari	0	0
Crediti per imposte anticipate	176.566	169.894
Crediti verso altri	73.226	222.076
Attività a medio lungo termine	97.962.023	111.934.616
Trattamento di fine rapporto	-4.719	-2.923
Acconti	-4.625.075	-5.141.357
Debiti verso fornitori	-555.161	-570.455
Debiti verso controllanti	-4.824.376	-4.925.657
Fondi per rischi e oneri	-6.776.517	-6.713.249
Debiti per mutui e prestiti	-94.135.015	-106.540.168
Altri debiti	-592.720	-448.110
Ratei e risconti passivi a lungo	-90.880.575	-100.741.275
Passività a medio e lungo termine	-202.394.158	-225.083.193
Capitale investito	886.054.558	883.692.935
coperto da:		
Risorse proprie		
Patrimonio netto	919.369.490	918.308.037
Disponibilità liquide	33.314.932	34.615.102
A pareggio	886.054.558	883.692.935

Si evidenzia che le passività a breve termine eccedono le attività a breve, come del resto era previsto dagli elaborati degli studi di fattibilità concernenti la trasformazione di ITEA da ente funzionale a Società di capitali.

3.3.3 Principali dati finanziari

Al 31 dicembre 2010, le disponibilità liquide verso banche e cassa erano pari ad Euro 33.314.931, contro Euro 34.615.102 del 2009. Per l'analisi dei flussi finanziari si rimanda al rendiconto finanziario contenuto nella nota integrativa al bilancio.

3.3.4 Patrimonio netto

Il patrimonio netto della Società al 31 dicembre 2010 ammonta ad Euro 919.369.490, comprensivo dell'utile 2010 di Euro 1.061.450; il capitale sociale è pari ad Euro 3.412.077, la riserva legale è pari ad Euro 723.580 e le altre riserve ammontano ad Euro 914.172.383.

3.4 **Analisi degli indicatori di risultato finanziari**

L'analisi per indicatori di risultato, che tradizionalmente è utilizzata per le società, risulta, come vedremo successivamente, poco significativa per ITEA S.p.A. data la natura della attività della stessa a prevalente caratterizzazione sociale. Infatti, la Società offre i propri servizi ad una clientela tipicamente "sociale" alla quale viene applicato un canone "legale" determinato dall'Ente pubblico di riferimento; è pertanto preclusa ogni possibilità per la stessa di intervenire sulla remunerazione della rendita immobiliare. La società, al fine di garantire il soddisfacimento della domanda abitativa sociale, opera nel settore immobiliare da un lato attraverso acquisizioni e costruzioni, dall'altro attraverso l'attività di manutenzione del patrimonio abitativo. Tali attività implicano cospicui investimenti in termini di risorse finanziarie, dato questo che, messo in relazione ai risultati ottenuti in termini di fatturato e di Reddito operativo lordo, risulta, per le ragioni sopra esposte, scarsamente significativo. Infine, è da sottolineare che gli stessi costi strutturali sostenuti dalla società hanno scarsi margini di flessibilità in quanto adeguatamente dimensionati rispetto ai volumi di attività richiesti.



INDICI DI REDDITIVITÀ

INDICI	DESCRIZIONE	RAPPORTI	2010	2009	COMMENTI
ROE	Indica la remunerazione del capitale proprio investito in azienda	RISULTATO NETTO CAPITALE PROPRIO	0,12%	0,09%	Il rendimento offerto al socio dall'investimento in attività produttive si incrementa passando dal 0,09% al 0,12%
ROI	Indica la redditività del capitale investito nella Società	EBIT CAPITALE INVESTITO + DISPONIBILITÀ LIQUIDE	0,63%	0,70%	Il rendimento dei mezzi investiti in azienda è pari allo 0,63% contro un tasso di reperimento di liquidità medio pari al 1,791%
ROS	Indica il ricarico applicato dall'azienda per la determinazione del prezzo	EBIT RICAVI NETTI	14%	16%	Su 100€ fatturati, 86€ sono assorbiti dai costi
LEVERAGE	Indica il rapporto fra capitale proprio e capitale investito	CAPITALE INVESTITO + DISPONIBILITÀ LIQUIDE CAPITALE PROPRIO	1,31	1,30	Rispetto allo scorso anno si rileva un incremento dell'indebitamento
AT (assets turnover)	Indica la velocità con cui si rinnova il capitale investito rispetto al fatturato	RICAVI NETTI CAPITALE INVESTITO + DISPONIBILITÀ LIQUIDE	4,40%	4,36%	La proporzionalità esistente fra fatturato e capitale investito è lievemente migliorata rispetto all'esercizio precedente

INDICI DI PRODUTTIVITÀ

INDICI	DESCRIZIONE	RAPPORTI	2010	2009	COMMENTI
INDICATORI DI PRODUTTIVITÀ (Costo personale)	Indica l'incidenza del costo del personale sul fatturato	ONERI PERSONALE (al netto delle ferie non godute) RICAVI NETTI	15%	15,3%	Pur rilevando un lieve incremento in termini di costo, la produttività del personale registra un lieve miglioramento.
INDICATORI DI PRODUTTIVITÀ (Incidenza costo personale)	Indica la rilevanza del costo del personale sul costo della produzione	ONERI PERSONALE (al netto delle ferie non godute) COSTO DELLA PRODUZIONE	17,9%	18,2%	Lieve riduzione dell'incidenza legato all'aumento della capitalizzazione del costo del personale nel corso dell'esercizio
INDICATORI DI PRODUTTIVITÀ (Personale/ attività di investimento effettuati)	Indica il rapporto fra il costo del personale tecnico e gli alloggi in lavorazione	ONERI PERSONALE TECNICO NUMERO ALLOGGI IN LAVORAZIONE	€ 2.151	€ 2.510	rilevata una riduzione della spesa del personale tecnico per u.i. in lavorazione

INDICI ECONOMICI

INDICI	DESCRIZIONE	RAPPORTI	2010	2009	COMMENTI
INDICATORI INCIDENZA IMPOSIZIONE FISCALE SUI RICAVI DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	Indica la percentuale di imposizione fiscale rilevata sui ricavi della gestione caratteristica	ONERI FISCALI CANONI E COMPENSI	61%	53%	Nel 2010 i ricavi da gestione caratteristica sono assorbiti per il 61% da imposte IRES, IRAP e ICI
INDICATORI INCIDENZA RICAVI GESTIONE CARATTERISTICA SUL N. UNITÀ IMMOB. IN GESTIONE	Indica l'ammontare medio annuo ricavi per unità immobiliare (alloggi e altre u.i.)	CANONI E COMPENSI UNITÀ IMMOBILIARI IN GESTIONE	€ 963	€ 1.180	In media ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) genera ricavi per euro 963 all'anno (euro 80,20 mensili)
INDICATORI INCIDENZA IMPOSIZIONE FISCALE SUL TOTALE DELLE UNITÀ IMMOBIL. GESTITE	Indica l'ammontare medio annuo degli oneri fiscali per unità immobiliare (alloggi e altre u.i.)	ONERI FISCALI UNITÀ IMMOBILIARI IN GESTIONE	€ 587	€ 623	In media ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) assorbe per euro 587 annui i ricavi della gestione caratteristica (euro 49 mensili)
INDICATORI INCIDENZA COSTO PERSONALE SUL TOTALE DELLE UNITÀ IMMOBIL. GESTITE	Indica l'ammontare medio annuo dei costi del personale per unità immobiliare (alloggi e altre u.i.)	COSTI DEL PERSONALE UNITÀ IMMOBILIARI IN GESTIONE (al netto ferie non godute)	€ 490	€ 489	In media ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) assorbe per euro 490 annui i ricavi della gestione caratteristica (euro 41 mensili)
INDICATORI INCIDENZA ALTRI COSTI DELLA PRODUZIONE SUL TOTALE DELLE UNITÀ IMMOBIL. GESTITE	Indica l'ammontare medio annuo degli altri costi della produzione per unità immobiliare (alloggi e altre u.i.)	ALTRI COSTI DELLA PRODUZIONE UNITÀ IMMOBILIARI IN GESTIONE	€ 1.656	€ 1.636	In media ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) assorbe per euro 1.656 annui i ricavi della gestione caratteristica (euro 138 mensili)
INDICATORI RICAPO MEDIO ANNUO PER ALLOGGIO	Indica l'ammontare medio annuo dei ricavi della gestione caratteristica per alloggio in gestione	CANONI E COMPENSI N. ALLOGGI IN GESTIONE	€ 1.499	€ 1.829	In media ogni alloggio in gestione genera ricavi per euro 1.499 all'anno che corrisponde ad un canone medio mensile pari a 117 euro
INDICATORI RICAPO MEDIO ANNUO DI MERCATO PER ALLOGGIO	Indica l'ammontare medio annuo dei ricavi teorici (a valori di mercato) della gestione caratteristica per alloggio di proprietà	RICAVI TEORICI DI MERCATO N. ALLOGGI DI PROPRIETÀ	€ 5.866	€ 5.837	In media ogni alloggio in proprietà se fosse affittato a canone di mercato genererebbe ricavi per euro 5.866 all'anno (euro 488 mensili)



INDICI FINANZIARI

INDICI	DESCRIZIONE	RAPPORTI	2010	2009	COMMENTI
INDICATORI DI LIQUIDITÀ (Acid test)	Indica la capacità delle attività a breve di far fronte agli impegni a breve	ATTIVITÀ CORRENTI PASSIVITÀ CORRENTI	70%	121%	rispetto allo scorso anno, in considerazione dell'emissione a breve del P.O. si rileva una riduzione momentanea della capacità di far fronte agli impegni a breve (valore soglia di riferimento >100%)
INDICE DI AUTONOMIA	Indica il grado di autonomia finanziaria della società (capacità di finanziare gli investimenti in proprio)	CAPITALE NETTO TOTALE PASSIVO E NETTO	0,8	0,8	il valore si colloca al di sopra della soglia di riferimento pari al 0,66 che indica una buona capacità di sviluppo della Società

Gli indici economici, di cui alle tabelle precedenti, confermano quanto affermato precedentemente circa la capacità di conseguimento dell'equilibrio economico; tuttavia giova rilevare che, se per ipotesi la società ottenesse una remunerazione del proprio patrimonio immobiliare ai valori di mercato, pur in assenza di spinte speculative, i ricavi teorici assicurerebbero l'equilibrio economico finanziario al

netto dei contributi PAT.

È interessante segnalare che gli oneri fiscali per unità immobiliare assorbono una quota superiore al 50% dei ricavi della gestione caratteristica, che sommati agli altri costi di produzione compromettono il raggiungimento del suddetto equilibrio.

In prospettiva, le novità introdotte dalla L.P. 15/2005 avrebbero dovuto, dall'esercizio 2009 e dai tre successivi, garantire una dinamica dei canoni tale da abbattere in modo significativo lo squilibrio fin qui registrato, assicurando da parte della PAT un contributo integrativo sul canone per colmare la differenza tra canone sostenibile e canone oggettivo. In realtà, tale dinamica non si è verificata per l'effetto combinato di più fattori; da una parte, infatti, è venuto meno il contributo integrativo sul canone per effetto delle modifiche introdotte alla L.P.15/2005 dalla L.P. 19 del 28 dicembre 2009, dall'altra è aumentato il numero degli utenti a canone minimo, mentre gli utenti per i quali era previsto un incremento del canone in conseguenza del livello dell' indicatore ICEF hanno beneficiato di una gradualità (5 anni) nell'applicazione del nuovo canone sostenibile legato al nuovo sistema di determinazione dello stesso.

3.5. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

In continuità con la politica già adottata da molti anni, la Società opera nel campo della salvaguardia ambientale con la realizzazione di interventi finalizzati al risparmio energetico sul proprio patrimonio.

Gli interventi possono essere così riassunti.

- isolamento termico a cappotto, rifacimento manti di copertura, sostituzione serramenti con installazione serramenti a taglio termico, installazione cronotermostati, contabilizzatori e valvole di zona, rifacimento

- reti di distribuzione e riqualificazione n. 12 centrali termiche per un totale di 571 alloggi serviti;
- riqualificazione impianti da metano a gasolio in 6 edifici, per un totale di 35 alloggi serviti;
 - interventi finalizzati al risparmio energetico realizzati nel contesto della ristrutturazione di 388 alloggi di risulta (sostituzione serramenti, sostituzione caldaie autonome vetuste con caldaie autonome a condensazione, isolazioni, ecc.);
 - altri interventi finalizzati al risparmio energetico con installazione di lampade a basso consumo a servizio delle parti comuni degli edifici.

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi interventi l'obiettivo perseguito è quello di assicurare un elevato livello di efficienza energetica (classe b) degli edifici e nel favorire tecniche costruttive e utilizzo di materiali eco compatibili.

3.6 Informazioni relative alle relazioni con il personale

3.6.1 Caratteristiche organico

Il Consiglio di amministrazione ha approvato nel corso del 2010 la pianta organica nel limite di n. 156 unità, al netto delle assunzioni obbligatorie ai sensi ed effetti della Legge 68/1999 oltre a sette unità a tempo determinato. Nel corso del 2010 è stata indetta una sola procedura selettiva interna finalizzata a sostituire un direttore del Settore Patrimonio ed è stato messo a disposizione dalla Provincia Autonoma di Trento un direttore di ufficio per l'attività canone moderato.

Durante il 2010 il personale a disposizione della Provincia è diminuito di n. 2 unità, quale conseguenza di n. 2 pensionamenti, di un passaggio alla Società e della nuova messa a disposizione del direttore ufficio "Attività canone moderato, concordato e rapporti con Enti locali".

Al 31 dicembre 2010, il personale della Società era composto di n. 167 unità, di cui n. 94 di ruolo, dipendenti della Provincia Autonoma di Trento e a disposizione della Società (56,29%) e n. 73 persone dipendenti della Società, di cui 63 a tempo indeterminato, n. 7 a tempo determinato per esigenze straordinarie e n. 3 sostituzioni di personale assente per maternità o altro. La componente di personale a part-time risulta pari a 23 unità, corrispondente a circa il 13,7% del personale. Dei 167 dipendenti n. 88 sono uomini e n. 79 donne. La suddivisione per Settori è la seguente:

SETTORI	N. dipendenti
Direzioni generali	9
Affari Generali	18
Tecnico	43
Patrimonio	44
Utenti	32
Finanziario	21
TOTALE	167

Dei 167 dipendenti al 31 dicembre 2010, n. 69 sono laureati, n. 85 diplomati e n. 13 hanno la licenza media.

Dei n. 69 laureati, n. 19 sono ingegneri, n. 9 architetti e n. 41 laureati in economia, giurisprudenza, sociologia e lettere.



La suddivisione fra personale Società e personale Provincia a disposizione è la seguente:

	CATEGORIE	TOTALE	
		31.12.2009	31.12.2010
S.p.A.	Direttori generali	2	2
	Dirigenti	1	1
	Quadri	6	9
	Impiegati a tempo indeterminato	46	51
	Impiegati a tempo determinato	5	10
	Totale personale dipendente ITEA S.p.A.	60	73
PAT	Dirigenti	3	3
	Direttori	9	9
	Impiegati	84	82
	Totale personale dipendente Pat a disposizione ITEA S.p.A.	96	94
TOTALE GENERALE		156	167

Il tasso di assenteismo rilevato nella società, considerando le assenze per malattia, si aggira attorno al 1,81%, dato questo inferiore all'esercizio 2009 e notevolmente inferiore rispetto alla media nazionale. Se vengono considerate le assenze dovute per legge, quali congedo per maternità, congedo parentale, permessi Legge 104, permessi per gravi motivi, esami, lutti, donazione sangue, cariche pubbliche, matrimonio, ecc., tale indice arriva al 6,38%.

La concentrazione delle assenze per malattia risulta essere così ripartita:

- n. 71 dipendenti con nessuna assenza
- n. 57 dipendenti da 1 a 5 giorni di assenza
- n. 19 dipendenti da 6 a 10 giorni di assenza
- n. 20 dipendenti oltre i 10 giorni

3.6.2 La formazione

ITEA S.p.A., ha stretto collaborazioni, nell'ambito della formazione del proprio personale con formatori esterni, professionisti o aziende, di chiaro e comprovato livello professionale sia a livello regionale che nazionale, specializzati in ambito formativo. È stata data preferenza a quei fornitori che nel corso degli anni hanno dato maggiori garanzie di professionalità, pur accordando fiducia a nuovi fornitori presentatisi con offerte qualitativamente interessanti.

Nel 2010 si sono svolte, a pagamento, 2.521,5 ore formative complessive, con il coinvolgimento di 251 unità (123 utenti singoli formati). La formazione "onerosa" si è svolta in tutti gli ambiti formativi di interesse per l'attività di ITEA S.p.A.: amministrativo/legislativo; contabile/fiscale, informatico, tecnico e in materia di sicurezza come previsto, in questo ultimo caso, dal D.lgs. 81/08 – il quale prevede, in tema di sicurezza, 40 ore formative, per ogni singolo dipendente, da svolgersi in 5 anni). Il costo dell'attività formativa è stato di Euro 28.565 a fronte di un budget di € 32.000. Costo medio a partecipante: Euro 111. I fornitori coinvolti nell'attività formativa, così come descritta, sono stati in totale 21. Per una comprensione dell'andamento dell'attività formativa nel corso degli anni, segue un prospetto

riepilogativo che mette a confronto i dati relativi all'attività formativa onerosa svoltasi negli anni 2007, 2008, 2009 e 2010.

DESCRIZIONE	2007	2008	2009	2010
SOGGETTI COINVOLTI	230	271	67	257
ORE FORMATIVE TOTALI	1.423,5	1.778,5	601	2.521,5
FORNITORI	13	22	17	21
SPESA TOTALE	23.552	32.428	15.111	28.565

Dai dati evidenziati in tabella, si può facilmente evincere un notevole incremento sia delle ore formative svolte che del personale coinvolto in eventi formativi. Parzialmente, l'incremento è giustificato, rispetto al 2009, dal fatto che per quanto riguarda i dipendenti di ITEA S.p.A. i corsi frequentati presso TSM sono stati oggetto di contributo economico, laddove fino all'anno precedente erano totalmente gratuiti. Oltre ciò, il notevole aumento dei dati suddetti è giustificato dall'organizzazione di un maggior numero di corsi ad hoc, rispetto agli anni precedenti, presso la sede ITEA. I corsi svolti in house, per loro stessa natura, sono organizzati in modo tale da permettere un'ampia partecipazione di tutto il personale societario in modo da rendere possibile un'ammortizzazione dei costi di organizzazione; in tal senso è da leggersi il decremento, rispetto agli anni precedenti, del rapporto tra spesa totale e ore formative effettuate.

La formazione in house ha coinvolto, nell'anno di riferimento, 159 soggetti ed ha visto coinvolti trasversalmente tutti i settori della Società, con particolare attenzione, comunque, verso i settori tecnici, settori nei quali è fondamentale mantenere alto profilo professionale, vista la continua evoluzione a livello normativo ed il continuo innovarsi delle tecniche costruttive e progettuali volte sempre più verso l'eco sostenibilità. Sono stati organizzati, inoltre, momenti di aggiornamento di carattere informatico per l'adeguamento delle conoscenze inerenti l'utilizzo di software di progettazione (Autocad) e di gestione contabilità di cantiere (Primus).

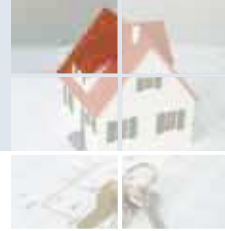
Attività formativa non onerosa

L'attività formativa non onerosa svolta da ITEA S.p.A. è, eccezion fatta per un corso di aggiornamento tenuto dal personale interno della Società, totalmente inquadrato all'interno dell'accordo tra ITEA S.p.A. – Provincia Autonoma di Trento – Trentino School of Management. Tale attività formativa ha coinvolto tutti i settori della Società formando in totale 78 unità (50 utenti singoli formati) per un totale di 1.042 ore formative svolte. Considerando i costi medi dei corsi svolti onerosamente (Euro 111), si può stimare che la partecipazione a questi corsi fatto registrare alla Società un risparmio (per minore esborso) pari ad Euro 8.670.

Nella tabella seguente il dettaglio comparativo dell'attività formativa non onerosa svolta nel corso degli anni.

	2007	2008	2009	2010
SOGGETTI COINVOLTI	18	83	111	78
ORE FORMATIVE TOTALI	54	842	1.435,5	1.042
RISPARMIO STIMATO TOTALE	3.730	20.999	27.334	8.670

Il risparmio stimato ha avuto un notevole calo, considerando le ore formative svolte, rispetto agli anni



precedenti; questo poiché, precedentemente al 2010, i corsi in convenzione P.A.T. – T.S.M. non prevedevano un contributo economico e la stima del risparmio era stata effettuata calcolando il costo di corsi fruiti tramite altri canali di mercato, tendenzialmente più dispendiosi rispetto ai corsi organizzati da T.S.M. (media costo corsi anno 2009: Euro 246 ca.).

3.6.3 La sicurezza e la salute sul lavoro

I dipendenti interessati sono stati sottoposti a visita medico specialistica ai sensi del D.LGS. 81/2008. Inoltre, tramite convenzione con P.A.T. e T.S.M. si procede a percorsi formativi individuali di aggiornamento e di informazione in merito al D.LGS 81/2008.

3.6.4 Attività di negoziazione sindacale

Il 28 maggio 2010, dopo un lungo iter, è stato siglato con le organizzazioni sindacali l'Accordo di secondo livello per il solo personale I.T.E.A. con contratto Federcasa per l'anno 2010. Con tale Accordo si è quindi proceduto a disciplinare alcuni istituti contrattuali concentrati su due livelli:

- una parte normativa finalizzata all'armonizzazione di alcuni istituti giuridici (quali ferie, permessi e assenze);
- una parte retributiva inerente la disciplina della retribuzione variabile (denominata "di risultato") precisata da un apposito regolamento (parte integrante dell'Accordo) che ne contiene i criteri per la determinazione dalla massa salariale erogabile nonché per l'attribuzione di tali trattamenti economici accessori a norma di contratto.

È questo, per la Società, il conseguimento di un importante traguardo che mette a disposizione della stessa un nuovo strumento di rilevazione delle performance dei dipendenti finalizzato al conseguimento degli obiettivi strategici individuati di anno in anno. Sono state introdotte, per questa via, procedure di attribuzione della quota di salario accessorio finora regolamentate esclusivamente dalla disciplina prevista per il solo personale dipendente della PAT. Si è quindi avviata, a partire dalla valutazione degli obiettivi e delle performance dell'anno 2010, una nuova stagione nella gestione del personale sempre più articolata ed innovativa, una nuova sfida segno tangibile delle molteplici complessità sulle quali si trova ad operare la Società.

3.6.5 Attivazione micro nido aziendale

In data 1 settembre è stato inaugurato il nuovo micro nido aziendale completo di tutte le attrezzature e del mobilio previsto dalle normative di settore, che garantisce oggi a 13 utenti di cui 4 figli di dipendenti della società un servizio con orari flessibili, concordati fra la famiglia e la cooperativa cui è stata affidata la gestione del servizio, ed elevati standard di qualità.

La realizzazione del micro nido aziendale, attivata nell'ambito del progetto di conciliazione "Audit Famiglia & Lavoro", promosso dalla Provincia autonoma di Trento, si propone l'ambizioso scopo di conseguire importanti obiettivi, quali:

- contribuire al miglioramento della qualità della vita delle lavoratrici e dei lavoratori, anche attraverso

- la riduzione del tempo da dedicare alla ricerca e all'accompagnamento dei figli ai servizi all'infanzia;
- favorire un rientro delle lavoratrici dalla maternità in tempi più rapidi e con un atteggiamento più sereno;
 - fidelizzare le risorse umane "trattenendo" le lavoratrici che abbiano carichi familiari;
 - favorire, attraverso il sostegno alla gestione familiare, le possibilità di sviluppo e carriera delle donne lavoratrici e la valorizzazione dell'apporto professionale di ciascuna di esse alla vita dell'impresa.

3.7 Informazioni sull'osservanza delle direttive di coordinamento

ITEA S.p.A. è soggetta ad attività di Direzione e Coordinamento da parte della Provincia Autonoma di Trento.

Per quanto riguarda le direttive emanate dalla Giunta provinciale nei confronti del complesso delle società appartenenti al gruppo provincia con la deliberazione n. 2907 del 3 dicembre 2009, nonché le direttive indirizzate specificamente alla Società con deliberazione n. 1674 del 1 agosto 2007, n. 2541 del 16 novembre 2007 e n. 2265 del 5 settembre 2008, si rileva il rispetto degli obblighi ivi previsti. In particolare, la Società è iscritta nell'apposita sezione del registro imprese di cui all'art. 2947 bis, comma 2 del C.C. ed indica negli atti e nella propria corrispondenza la soggezione all'attività di direzione e coordinamento della Provincia Autonoma di Trento.

Ai fini dell'assunzione del personale, la Società, nel corso del 2010 è stata indetta una sola procedura selettiva interna finalizzata a sostituire un direttore del Settore Patrimonio 2010 provvedendo a darne pubblicità sul sito della Società e la valutazione e la verifica dei requisiti è stata effettuata da apposita Commissione allo scopo nominata.

La Società, per lo svolgimento dell'attività contrattuale volta all'acquisizione di beni e servizi, si è avvalsa, ove possibile, della struttura di acquisti centralizzata istituita dalla Provincia, presso l'Agenzia per i Servizi per il servizio di noleggio fotocopiatrici, stampanti, fax, per acquisto carburante per le autovetture della Società.

Ci si è avvalsi inoltre delle gare effettuate dal servizio edilizia logistica della Provincia ai sensi dell'art. 26 bis della L.P. 23/1990 per una quota consistente di cancelleria e materiale di consumo per uffici. Per il contratto di telefonia fissa e mobile si è proseguito con il contratto in essere con Tim, in quanto le tariffe sono analoghe al contratto provinciale.

Per l'acquisto di hardware si è utilizzata la convenzione già in essere con la Consip, in quanto questo servizio non era attivo nell'ambito della convenzione con l'Agenzia per i Servizi provinciale.

Per quanto concerne le procedure di affidamento di opere pubbliche sono rispettate le vigenti norme comunitarie, nazionali e provinciali e le relative direttive in materia di lavori pubblici.

L'attività di progettazione è svolta prevalentemente da personale interno o, in presenza di carichi di lavoro motivati, ricorrendo a professionisti esterni mediante confronto concorrenziale tra più soggetti in possesso dei requisiti professionali nel rispetto della normativa di riferimento.

In merito al ricorso al mercato finanziario, la Società ha sino ad oggi condiviso le scelte finanziarie con i vertici provinciali e con il Servizio Affari Finanziari della Provincia. Per l'ultima operazione di finanziamento del dicembre 2010 è stato acquisito apposito parere preventivo di Cassa del Trentino S.p.A. In relazione alle spese di natura discrezionale, la Società ha affidato consulenze esterne solo per casi strettamente necessari e per i quali non risultano qualifiche professionali all'interno della Società.



Nello specifico sono state sostenute le seguenti consulenze:

Consulenze fiscali e tributarie	Euro 15.800
Consulenza con Fondazione Bruno Kessler impianto geotermico	Euro 23.000
Consulenza con Univ. Trento Dip. Ingegneria Civile e Ambientale sulla trasmittanza termica	Euro 27.500
Consulenza e assistenza legale per emissione obbligazionaria	Euro 15.000

Nel 2010 la società ha predisposto una specifica procedura che disciplina le spese relative ad incarichi di studio, ricerca e consulenza, allo scopo di favorire il controllo, il contenimento e la razionalizzazione di dette spese, compresi gli obblighi di trasparenza individuati e richiesti dalla Giunta provinciale.

Nel corso del 2010 la Società ha trasmesso alla Provincia le informazioni relative alle spese per consulenze ed incarichi di collaborazione al fine della successiva pubblicazione delle informazioni sul sito internet della Provincia.

In adempimento inoltre a quanto prescritto dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1371 dd. 11.06.2010, sono stati pubblicati sul sito della Società i dati sull'organizzazione e il personale della Società relativi all'anno 2009.

Le spese di rappresentanza si riferiscono per lo più alle spese per l'organizzazione della "festa dei vicini" del maggio 2010, progetto ideato e organizzato a livello europeo e al quale la Società ha deciso di aderire come nel precedente esercizio. Tali attività hanno lo scopo di favorire e migliorare la vivibilità e la sicurezza dell'abitare sociale adempiendo a quanto è prescritto dal Piano straordinario in materia di sicurezza e vivibilità.

Inoltre la Società, sempre nel rispetto delle direttive in oggetto con particolare riferimento alle sinergie di gruppo, si è avvalsa, ove possibile, dei beni e servizi prodotti dalle altre Società del gruppo provincia.

In conclusione la Società si è come di consueto adeguata alle Direttive impartite dalla PAT e ne attesta con la presente Relazione lo scrupoloso rispetto.

Infine, per quanto riguarda il risultato economico prima delle imposte, come indicato nelle direttive del 1° agosto 2007, è stata rispettata la condizione per cui ITEA S.p.A. è tenuta al raggiungimento di un risultato positivo prima delle imposte; detto risultato ammonta ad Euro 8.203.952. Al netto delle imposte si registra un utile di Euro 1.061.450.

4 INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

Vengono di seguito analizzati i rischi della società, prendendo a riferimento le indicazioni contenute nel documento dell'istituto di Ricerca dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A tale fine saranno analizzati separatamente i principali rischi ed incertezze, trattando prima di quelli finanziari e poi di quelli non finanziari.

4.1 Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile, di seguito si forniscono le informazioni in merito all'esposizione ai rischi da parte della Società.

4.1.1 Rischio di credito

In complesso si ritiene che le attività della Società abbiano una buona qualità creditizia. L'ammontare delle attività finanziarie di dubbia recuperabilità legate in particolare allo stato di morosità degli inquilini, si attesta sui livelli dello scorso anno. In questo esercizio tuttavia si è provveduto prudenzialmente ad una integrazione dell'accantonamento per rendere la consistenza del fondo svalutazione crediti congrua rispetto alla vetustà di taluni crediti e alla conseguente possibilità di recupero degli stessi.

4.1.2 Rischio di liquidità

In generale la Società si è dotata di strumenti idonei per garantire un plafond adeguato di liquidità attraverso diverse forme di approvvigionamento.

In data 24 dicembre 2010, è stato sottoscritto un prestito obbligazionario con Natixis – Banca Incaricata del Collocamento, a tasso variabile, dell'importo nominale di 30.000.000 con scadenza 24 giugno 2011. La prima cedola, con scadenza 24 marzo 2011, è determinata a tasso di interesse fisso pari a 1,791%.

Nel corso del mese di marzo 2010, è stata concessa da parte di Unicredit S.p.A., un'apertura di credito fino all'importo massimo di Euro 1.441.720, e in data 14 ottobre 2010 è stata concessa un'ulteriore linea di credito straordinaria dell'ammontare massimo di Euro 10.000.000. Tali aperture di credito non sono state però utilizzate.

Durante l'esercizio 2010, è continuata, infine, la restituzione delle rate relative al prestito obbligazionario contratto nel 2005, assistito da delegazione di pagamento accettata dalla Provincia Autonoma di Trento, con la quale quest'ultima si è impegnata a rimborsare direttamente i sottoscrittori dei titoli emessi da ITEA S.p.A. Il 12 gennaio 2010 è stata pagata la quinta rata, riducendo il debito da iniziali Euro 31.971.317 ad Euro 27.090.315.

Nel dicembre 2010, sono state pagate la seconda rata interessi e la prima rata quota capitale del prestito obbligazionario di Euro 41.500.000 sottoscritto in data 23 dicembre 2008, il cui debito ora risulta pari ad Euro 36.228.703.

È stata inoltre pagata, sempre nel dicembre 2010, la prima rata interessi relativi al prestito obbligazionario di Euro 43.200.000 sottoscritto in data 18.12.2009.

Si segnala che ad ITEA S.p.A., nel novembre 2010, è stato confermato da parte della società Fitch Ratings il rating di lungo termine "AA" e a breve termine "F1+".



4.2 Rischi non finanziari

4.2.1 Rischi di fonte interna

L'evidenziazione delle aree di miglioramento rilevate nel passato rispetto ad alcune procedure interne circa la non ottimale gestione delle informazioni si è concretizzata con l'attribuzione di un nuovo software gestionale ad una società leader sul mercato nazionale, la stessa ha operato nel corso dell'anno per garantire la fornitura del prodotto a partire dal 2011.

4.2.2 Rischi di fonte esterna

In merito a queste tipologie di rischio, data la particolare mission della Società, la stessa si rivolge ad una clientela standardizzata per tipologia e caratteristiche alla quale viene applicato un canone "legale" che deriva da scelte politico-istituzionali di natura sociale; di fatto quindi alla Società è estremamente ridotta la possibilità di attivare forme di offerta di servizi diversificate nel prodotto e nel fatturato.

Non ultimo vanno menzionate le modifiche legislative in materia, nazionali e provinciali, che si ripercuotono in maniera significativa sui programmi ed attività della Società qualora le stesse vadano a contenere il livello dei canoni e/o dei contributi per l'edilizia pubblica.

Così come vanno menzionati gli effetti dell'entrata in vigore del Decreto Legislativo n° 81 del 9 aprile 2008 recante norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, in attuazione dell'art. 1 della Legge Delega n° 123 del 03.08.2007.

5 ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

In data 5 giugno 2009 è stata sottoscritta una convenzione, volta ad avviare ampia collaborazione per attività nel campo della sostenibilità ambientale (Piano Legno ecc...), con FBK – Fondazione Bruno Kessler – in quest'ottica è stata costituita la "Commissione Tecnica per l'Energia" che avrà il compito di approfondire la prestazione energetica del patrimonio immobiliare della Società.

Nel corso del 2010, la Commissione Tecnica per l'Energia ha elaborato un progetto strategico con l'obiettivo principale di strutturare un quadro di sintesi sulle condizioni del patrimonio ITEA in termini energetici e conseguentemente sulle spese di gestione dell'alloggio, in relazione alle diverse classi energetiche di appartenenza.

In particolare, sono stati individuati i seguenti obiettivi:

- mappatura delle classi energetiche e delle spese di gestione effettive (riscaldamento/acqua calda sanitaria) al mq con istogrammi riassuntivi riferiti alla distribuzione territoriale in primis per i nuovi alloggi (riscaldamento centralizzato; riscaldamento centralizzato ma non acqua calda; riscaldamento autonomo);
- implementazione del sistema di tele-lettura e conseguente correlazione con la classe energetica;
- determinazione di relazioni tra possibili parametri di influenza (età edificio, numero di componenti, collocazione territoriale, posizione ed orientamento dell'immobile, tipologia edilizia, ecc.) specie dove il delta penda verso le spese di gestione.

In questo contesto è stato strutturato un progetto sperimentale per l'applicazione innovativa della Termografia a Infrarosso per il calcolo in opera della trasmittanza termica dell'involucro edilizio al fine di:

- determinare la classe energetica degli edifici ITEA secondo la normativa vigente attraverso una definizione rapida della trasmittanza termica dell'involucro e dei ponti termici presenti in relazione ai metodi e criteri indicati nell'attuale corpus normativo;
- confrontare il risultato teorico così ottenuto con la classe energetica "effettiva" che si avrebbe con la determinazione a priori del comportamento termico dell'involucro edilizio verificato in opera in condizioni di utilizzo reale;
- disporre di uno strumento di verifica della corrispondenza fra il comportamento termico dell'involucro determinato da progetto e quello effettivamente realizzato.

In seno alla sottoscrizione della convenzione con FBK – Fondazione Bruno Kessler, riguardante rapporti di collaborazione nel campo della sostenibilità ambientale, è emersa l'opportunità di realizzare un impianto geotermico pilota. L'impianto geotermico, in questione, sarà realizzato presso la sede ITEA, dove verrà impiegato sia per il riscaldamento invernale, che per il raffrescamento estivo degli uffici della nuova ala nord. I lavori inizieranno in primavera e termineranno a fine anno 2011.

Con questo progetto, che ha richiesto la stretta sinergia di collaborazione tra ITEA, Fondazione Bruno Kessler e il Servizio Geologico PAT, si prevede di analizzare tutte le caratteristiche logistiche, manutentive ed impiantistiche e gli apporti energetici, onde poter fare uno studio sull'effettiva potenzialità del "geotermico", applicato in un contesto reale della nostra provincia.

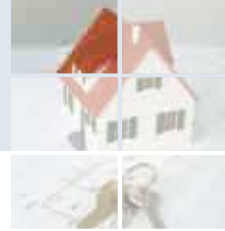
6 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Per quanto attiene alle operazioni realizzate nel corso dell'anno con parti correlate, (di cui all'art.2427 n. 22 bis del Codice civile), si sottolinea la centralità del Consiglio di amministrazione nel sistema di Governance della Società che ha garantito l'osservanza dei criteri di correttezza sostanziale e procedurale nell'esecuzione delle operazioni stesse.

Infatti, prima di deliberare in materia, il Consiglio di amministrazione, ha assunto le informazioni sulle operazioni in oggetto, dalla Struttura e da altre fonti, in merito agli elementi caratteristici, alla natura della correlazione, le modalità e le condizioni per la loro realizzazione, l'interesse e le motivazioni sottostanti e gli eventuali rischi per la Società. Tali elementi hanno quindi permesso al Consiglio un esame approfondito delle operazioni poste in essere sia nella fase istruttoria che nella fase deliberativa. A supporto di tale attività è stata prodotta idonea documentazione atta ad illustrare le ragioni, la relativa convenienza nonché la correttezza sostanziale delle condizioni alle quali le operazioni si sono concluse. Nel caso specifico tali operazioni per l'anno 2010 si sono concentrate sui seguenti livelli:

6.1 Rapporti con l'Ente controllante "Provincia Autonoma di Trento"

Nel corso dell'esercizio 2010 ITEA S.p.A. ha avuto i seguenti rapporti con la Provincia Autonoma di Trento:



- da parte della Provincia Autonoma di Trento messa a disposizione del personale provinciale ad I.T.E.A. S.p.A. contro il rimborso totale degli oneri, come previsto da apposita convenzione, che per il 2010 ammontano ad Euro 4.772.475;
- versamento dalla PAT di Euro 6.071.517 per contributi in conto esercizio assegnati nel 2010;
- versamento di Euro 7.245,176 al lordo del 4%, quale seconda scadenza del prestito obbligazionario emesso in data 23 dicembre 2008;
- versamento di Euro 2.017.635 al lordo del 4%, quale prima scadenza del prestito obbligazionario emesso in data 18 dicembre 2009;
- versamento di contributi integrativi canone relativi al IV trimestre del 2009 per Euro 1.107.700.

Al 31 dicembre 2010 sono riportati in bilancio crediti commerciali per Euro 660.434. Inoltre in bilancio sono esposti crediti verso la Provincia per contributi in conto esercizio assegnati e non erogati per Euro 2.085.377, crediti per contributi c/ investimenti per Euro 577.248 e crediti a copertura della quota capitale riferita al prestito obbligazionario 2005, al prestito stipulato in dicembre 2008 e nel dicembre 2009 (Euro 106.519.016).

Sono inoltre indicati in bilancio i debiti per stipendi del personale e per T.F.R. pari ad Euro 8.430.797, debiti per restituzione affitti di enti soppressi pari ad Euro 22.171 e debiti per eccedenza canone da versare al Fondo provinciale casa per Euro 282.187.

Per quanto riguarda i contributi a copertura di costi, si rileva l'assegnazione di Euro 6.746.130 rilevati sulla base di quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Provinciale n. 2067 del 3 settembre 2010.

A bilancio tali contributi sono stati contabilizzati per Euro 6.296.130 tra i ricavi del valore della produzione in conformità ai principi contabili di redazione del bilancio e utilizzati a copertura degli oneri fiscali sostenuti dalla società.

Nel dicembre 2010 sono stati inoltre assegnati, con determinazione n. 883 del dirigente del Servizio Politiche Sociali ed Abitative, Euro 577.248 in conto investimenti.

Evidenziamo infine che con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2791 del 3 dicembre 2010 la PAT ha:

- Concordato con i contenuti del piano strategico triennale di ITEA per gli anni 2010-2012 approvato dal CDA di ITEA il 7 luglio 2010, che è in linea con le deliberazioni originali n.828 del 4 aprile 2009 e n.22 del 15 gennaio 2010;
- Concesso un contributo ad ITEA per complessivi 70 milioni di euro complessivi finalizzato all'attuazione del piano straordinario degli interventi per l'anno 2010 che verrà erogato in singole tranches annuali da Euro 3,5 milioni a partire dal 2011 e fino al 2029.

Di seguito vengono sintetizzate le relazioni economico patrimoniali con la PAT

VOCE DI BILANCIO	PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	NOTE
Attività	C 4) Crediti verso controllanti	271 Corrispettivo gestione alloggi forze armate e cooperative
	C 4) Crediti verso controllanti	623 Crediti per canoni locazione
	C 4) Crediti verso controllanti	623.534 Corrispettivo attività amministrativa 2010
	C 4) Crediti verso controllanti	36.000 Corrispettivo attività progett. urbaniz. secondaria cantiere Riva
	C 4) Crediti verso controllanti	6 Credito liquidato parzialmente occupazione temporanea
	C 4) Crediti verso controllanti	1.635.377 Crediti per contributi c/esercizio deliberati e non erogati
	C 4) Crediti verso controllanti	577.248 Crediti contributi c/investimenti Determ. dirigente Serv.Pol. Sociali nr 883 15/12/2010
	C 4) Crediti verso controllanti	106.519.017 Crediti contributi prestiti obbligazionari sottoscritti anni 2005-2008-2009
	109.392.076	
B II) Immobilizz.materiali	-14.421.369	Contributi c/investimento PAT deliberati anno 2007/2008 contabilizzati a riduzione di immob. materiali
	-14.421.369	
B I) Immobilizz.immateriali	-647.344	Contributi c/investimento PAT deliberati anno 2007/2008 contabilizzati a riduzione di immob. immateriali
Passività	D 11) Debiti verso controllanti	4.607.731 Debiti vs PAT per stipendi personale messo a disposizione
	D 11) Debiti verso controllanti	3.823.066 Debiti vs PAT per tfr personale messo a disposizione
	D 11) Debiti verso controllanti	22.172 Debiti vs PAT per rientri enti soppressi
	D 11) Debiti verso controllanti	1.157.026 Acconti per contributi PAT c/investimento non ancora utilizzati deliberati anno 2007/2008
	D 11) Debiti verso controllanti	448.726 Acconti per contributi PAT c/investimento non ancora utilizzati deliberati anno 2010
	D 11) Debiti verso controllanti	282.187 Debiti vs PAT per eccedenza canone da versare al Fondo provinciale casa
		10.340.908
E) Risconti passivi	2.042.076	Risconti passivi per contributi c/investimento PAT deliberati anno 2007/2008
E) Risconti passivi	98.705.072	Risconti passivi per contributi prestiti obbligazionari sottoscritti anni 2005-2008-2009
	100.747.148	
Costi	B 9) Costi del personale - e) altri costi	4.675.513 Costi personale PAT messo a disposizione anno 2009
Ricavi	A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	30.000 compenso attività tecnica
	A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	519.612 Compenso attività amministrativa 2009
	A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	6.666.642 Contributi c/esercizio (per spese di funzionamento)
	A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	10.452.837 Contributi c/ capitale (per prestito obbligazionario)
	A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	8.012 Canoni di locazione
	A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	271 Corrispettivo gestione alloggi forze armate a piano ammortamento prestiti cooperative
		17.677.374
C 17) Interessi ed altri oneri finanziari	4.503.471	Contributi ini conto esercizio erogati dalla Provincia Autonoma di Trento (per interessi su prestito obbligazionario)
	4.503.471	



6.2 Accordi fuori Bilancio

Non vi sono accordi fuori bilancio ai sensi dell'art. 2427 n. 22 ter del Codice Civile i cui effetti possono esporre la Società a rischi o generare per la stessa benefici significativi. Sotto tale aspetto si rimanda a quanto commentato al paragrafo 2 della presente relazione sulla gestione.

6.3 Rapporti con Enti controllati dalla Provincia Autonoma di Trento

Con Informatica Trentina S.p.A. sono riportati in bilancio debiti per Euro 83.140; i costi di esercizio e capitalizzati nel 2010 ammontano ad Euro 165.027.

6.4 Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La Società nel corso dell'esercizio 2010 non è stata in possesso direttamente né indirettamente di azioni proprie, né di azioni dell'Ente controllante.

7 FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Con deliberazione del 2 febbraio 2011 è stato deciso di provvedere per il 2011 all'assunzione presso il Tesoriere di un'apertura di credito, che è stata infatti concessa a tasso di Convenzione per l'importo di Euro 1.131.728, al cui utilizzo si ricorrerà in casi assolutamente necessari ad assicurare il pagamento di oneri urgenti che non possono essere differiti. Le condizioni di tasso passivo, ai sensi della Convenzione di Tesoreria della Provincia Autonoma di Trento, vengono estese anche alle Società a prevalente partecipazione pubblica. Nel mese di marzo il tasso di scoperto è pari a zero contro un interesse attivo sui depositi del 2,419%.

8 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Le attività prevedibili che dovranno essere effettuate nel corso del 2011 si concretizzano nell'ambito dei seguenti settori:

Attività di supporto per la costituzione di un fondo di investimento immobiliare chiuso per la realizzazione di alloggi a canone moderato.

- La società ha avviato una collaborazione con Tecnofin trentina S.p.A., Cassa del Trentino S.p.A. e il socio unico Provincia Autonoma di Trento per sostenere l'avvio di un Fondo Immobiliare a livello locale che potrebbe divenire attuatore del Piano straordinario di edilizia abitativa pubblica, accanto ad ITEA S.p.A., nella realizzazione di alloggi a canone moderato favorendo e stimolando il coinvolgimento di capitali pubblici e privati. La costituzione del Fondo immobiliare destinato alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi finalizzati all'acquisizione e realizzazione di immobili per l'edilizia sociale risponde ad un

preciso input governativo contenuto nel Piano nazionale di edilizia abitativa al quale il Fondo locale potrebbe attingere per ulteriori finanziamenti. ITEA S.p.A., in qualità di possibile partner nella costituzione del fondo immobiliare locale, ha condiviso il percorso di stesura del piano di massima per la realizzazione di un progetto di housing sociale trentino. Si è impegnata nella individuazione e valutazione del patrimonio in proprietà che, per la rilevanza e l'impegno economico richiesto per il recupero edilizio o per la realizzazione di nuove abitazioni, potrebbe essere oggetto di conferimento al futuro Fondo immobiliare. La società sta proseguendo nel costante impegno richiesto per l'avvio del Fondo immobiliare la cui struttura potrebbe significativamente assumere una certa rilevanza già entro il corrente anno.

Attuazione del piano straordinario per l'incremento patrimoniale

- Si proseguirà nel perseguimento degli obiettivi posti all'interno del piano straordinario, sia attraverso la realizzazione di nuovi interventi direttamente dalla Società sia attraverso l'acquisizione di immobili su libero mercato. Nel corso del 2011 si provvederà a perfezionare i preliminari di acquisto degli immobili individuati dai bandi pubblicati nel corso del 2010.

Si procederà successivamente ad attivare le procedure per l'acquisto, su libero mercato, di aree e/o immobili ad uso abitativo presso altre aree territoriali così come disposto dal piano citato.

Attività dirette alla ristrutturazione di alloggi rilasciati dagli inquilini

- In riscontro a quanto previsto dal Piano Straordinario, saranno affrontate le attività necessarie per l'adeguamento strutturale e la successiva locazione degli alloggi rilasciati dagli inquilini.

Attività dirette a garantire la sicurezza e la vivibilità nei condomini ITEA S.p.A.

- Nel corso del 2011, si darà continuità alle azioni svolte in ottemperanza al Piano per la sicurezza al fine di garantire la qualità sociale, la vivibilità e la sicurezza urbana. Si effettueranno momenti di formazione specifica per i capi casa e momenti di informazione all'utenza in genere.

Attuazione piano strategico diretto alla razionalizzazione del patrimonio abitativo e non

- Si prevede di porre in essere tutte le operazioni necessarie, comprese la cessione di alloggi e unità ad uso non abitativo, alla definitiva attuazione di quanto prescritto nel Piano Straordinario in merito alla razionalizzazione del patrimonio abitativo e non di ITEA S.p.A..

Modalità finanziamento Piano Straordinario

- Entro il giugno 2011 andrà perfezionata la nuova emissione di un prestito obbligazionario che consentirà di ottenere le risorse necessarie per far fronte agli investimenti previsti ed a coprire il precedente prestito a breve sottoscritto nel 2010. A tal proposito si rimanda a quanto commentato nel precedente paragrafo 6.1 "Rapporti con l'Ente Controllante".

Manutenzione patrimonio immobiliare societario

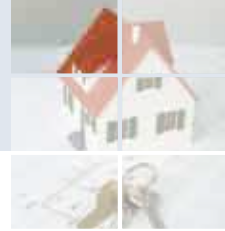
- Si prevede di gestire, nell'ottica della riduzione dei tempi di intervento e della qualità degli interventi realizzati, dando sempre priorità alla sicurezza ed alla sostenibilità ambientale, la manutenzione del patrimonio immobiliare della Società, con particolare riguardo agli aspetti strutturali, funzionali, tecnologici ed impiantistici compresi gli impianti di riscaldamento centralizzati e di elevazione.

Rinnovo Sistema Informativo

- Nel corso del 2011 è prevista la messa a regime del nuovo sistema informativo che si ritiene assicurerà i livelli attesi di miglioramento della gestione dei processi e dei flussi informativi.

Piano Aziendale e controllo di gestione

- Anche per l'esercizio in corso, come fatto per il 2010, è prevista la stesura e l'approvazione del Piano Aziendale, basato sul modello della Balanced ScoreCard (BSC) che consente di tradurre la strategia in azione e di collegare la gestione operativa alla strategia stessa. Il sistema Balanced ScoreCard



permette alla Società di superare la carenza dei tradizionali indicatori di natura economico finanziaria, affiancandoli ad indicatori-guida di natura tanto qualitativa che quantitativa, riducendo la forbice naturalmente esistente tra strategie intenzionali e strategie realizzate.

Progetto Energia.

- Continueranno, nel 2011, gli impegni della “Commissione Tecnica per l’Energia”, la quale avrà il compito di monitorare ed approfondire tutti gli aspetti collegati al continuo sviluppo delle “tecnologie energetiche” e le problematiche connesse a tale questione. La commissione avrà il compito, inoltre, di individuare, attraverso la formalizzazione di una specifica metodologia di analisi, la prestazione energetica del patrimonio societario, consentendo di valutare il beneficio economico dell’utente in termini di spese di gestione in relazione all’intervento di riqualificazione energetica effettuato o da realizzarsi.

9. DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

Ai sensi dell’allegato B, punto 26 del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori hanno dato atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato adottato con deliberazione del C.d.A. n. 31 di data 24.03.2006 e si è provveduto al suo aggiornamento in data 30.03.2007, prot. 2926, in data 31.03.2008, prot. 3240, in data 30.03.2009, prot. 3161 e, per quanto relativo agli amministratori di sistema, è stato nuovamente aggiornato in data 23.06.2009, prot. 6352. Nel corso del 2010 il Documento Programmatico sulla Sicurezza è stato aggiornato in data 30.03.2010 prot. n. 3491. Il Documento è stato ulteriormente aggiornato in data 29.03.2011 prot. n. 2580.

10. ADEMPIMENTI D.LGS. N.231/2001

Nel corso del 2010 è stato rinnovato l’Organismo di vigilanza. In data 17 febbraio, infatti, sono stati nominati i componenti dell’Organismo di Vigilanza della Società (in seguito “OdV”) di cui al D.Lgs. 231/01, come di seguito riportato:

- dott. Lorenzo Saiani in veste di Presidente;
- avv. Eleonora Stenico, membro tecnico;
- dott. Silvano Librera membro interno.

I componenti dell’Organismo di Vigilanza, così come sopra nominati, resteranno in carica per tre anni, al fine di consentire un’adeguata programmazione dei compiti e dei lavori ad essi affidati.

In tale occasione, in accoglimento dei suggerimenti dell’Organismo stesso, il Consiglio di amministrazione ha provveduto alla nomina dell’OdV per un periodo di tre anni. Ha altresì dotato l’Organismo di un proprio budget di spesa, ponendo i presupposti per una reale autonomia dello stesso.

L’attività dell’OdV ha visto la prosecuzione dell’analisi delle attività svolte dal Settore Patrimonio, dal Settore Utenti e dal Settore Tecnico, portando così a termine la verifica dell’intera struttura. Per tutte le strutture è stata riscontrata la corrispondenza tra le procedure seguite e quanto indicato nelle sche-

de di dettaglio del modello di organizzazione della Società.

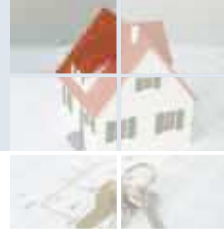
Si è svolto un incontro dedicato completamente all'analisi delle modalità applicative delle disposizioni in materia di sicurezza del personale all'interno della Società (d.lgs. 81/08). Si è pertanto provveduto a convocare l'addetto al servizio di Prevenzione e Protezione, il Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione il Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza. Unitamente ai soggetti indicati, si è proceduto ad una approfondita analisi di tutti i principali aspetti relativi alla sicurezza dei lavoratori in seno alla Società, sviluppandone i molteplici aspetti legati alle diverse tipologie di attività svolte, nonché alla presenza del cantiere relativo ai lavori di ampliamento della sede. L'esito di tale approfondita verifica è stato positivo.

Si è inoltre proceduto all'aggiornamento del modello organizzativo ai nuovi reati aggiunti al D.Lgs. 231/01, avvenuto in occasione della seduta del Consiglio di amministrazione di data 15.12.2010. Parimenti, su istanza della Società, l'Organismo ha proceduto, con l'ausilio dell'Ufficio CED, ad effettuare una verifica circa l'utilizzo delle attrezzature informatiche. L'esito di tale verifica, che ha evidenziato l'assenza di situazioni di rischio per quanto attiene alle fattispecie di reato di cui al D. Lgs. 231/01, è stata presentata agli Amministratori e Sindaci sempre in occasione della seduta del 15.12.2010.

11. DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

L'esercizio chiude con un utile pari ad Euro 1.061.450 che si propone di destinare come segue.

utile d'esercizio al 31/12/2010	Euro	
5% a riserva legale	Euro	0
a riserva straordinaria	Euro	1.061.450



Signori Azionisti,

Nel rinviare alle informazioni particolareggiate sulle poste di bilancio riportate nella nota integrativa ed al Bilancio sociale ci auguriamo di aver fornito le informazioni necessarie per interpretare l'andamento della gestione della Vostra società nell'esercizio trascorso.

Il Consiglio di amministrazione, giunto alla scadenza del suo mandato, ringrazia la Provincia autonoma di Trento per la fiducia accordatagli, la forte azione di indirizzo e coordinamento assicurata ed i componenti del Collegio Sindacale e la Società di Revisione per le alte capacità professionali dimostrate e per la puntuale collaborazione prestata nel corso del 2010.

Un particolare ringraziamento va espresso ai Direttori generali, ai Dirigenti ed ai collaboratori di tutta la struttura aziendale per il generoso impegno che ha reso possibile il raggiungimento dei complessi obiettivi strategici che la proprietà ha inteso affidarci.

Ringraziamo nuovamente i Signori Soci e Vi invitiamo ad approvare il Bilancio così come presentato e illustrato.

Per il Consiglio di Amministrazione

La Presidente

dott.ssa Aida Ruffini

Handwritten signature of Aida Ruffini.



STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	31/12/2009	31/12/2010
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I. Immateriali		
1) Costi d'impianto e di ampliamento	914.766	490.752
2) Costi di ricerca e sviluppo	48.717	36.538
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	62.860	70.196
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	12.105	129.364
7) Altre immobilizzazioni	992.961	1.775.678
Totale Immobilizzazioni immateriali (I)	2.031.409	2.502.528
II. Materiali		
1) Terreni e fabbricati	979.824.321	1.008.590.546
2) Impianti e macchinari	33.758	28.993
3) Attrezzature industriali e commerciali	150.755	174.547
4) Altri beni	510.836	510.321
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	38.458.203	37.383.176
Totale immobilizzazioni materiali (II)	1.018.977.873	1.046.687.583
III. Finanziarie		
1) Partecipazioni in:		
d) altre imprese	1.526	1.526
2) Crediti:		
d) verso altri	637.966	473.638
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	129.756	109.861
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	508.210	363.777
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	639.492	475.164
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	1.021.648.774	1.049.665.275
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II Crediti		
1) Verso clienti	10.245.887	12.122.116
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	5.009.125	3.579.343
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	5.236.762	8.542.773
4) Verso controllanti	119.191.619	109.392.076
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	106.519.017	94.132.888
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	12.672.602	15.259.188



> segue

	31/12/2009	31/12/2010
4bis) Crediti tributari	400.514	401.141
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	400.514	401.141
4ter) Imposte anticipate	175.500	190.354
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	169.894	176.566
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	5.606	13.788
5) Verso altri	1.581.014	730.494
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	236.580	73.226
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	1.344.434	657.268
Totale Crediti (II)	131.594.534	122.836.181
IV Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	34.599.368	33.298.992
2) Assegni	0	0
3) Denaro e valori di cassa	15.734	15.940
Totale disponibilità liquide IV)	34.615.102	33.314.932
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	166.209.636	156.151.113
D) RATEI E RISCONTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DEL DISAGGIO SU PRESTITI		
Ratei attivi	1.187.090	950.179
Risconti attivi	23.414	50.506
TOTALE RATEI E RISCONTI (D)	1.210.504	1.000.685
TOTALE ATTIVITÀ	1.189.068.914	1.206.817.073

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	31/12/2009	31/12/2010
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale sociale	3.412.077	3.412.077
IV Riserva legale	682.415	723.580
VII Altre riserve	913.390.235	914.172.383
- straordinaria - accantonamento di utili	4.815.692	5.597.837
- di contributi	280.378.339	280.378.339
- finanziamento soci in c/ capitale	14.000.000	14.000.000
- riserva da trasformazione	614.196.204	614.196.204
- di arrotondamento	0	3
IX Utile/(Perdita) d'esercizio	823.310	1.061.450
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	918.308.037	919.369.490
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
2) per imposte, anche differite	9.207.036	9.490.905
3) Altri fondi	1.283.081	1.273.862
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	10.490.117	10.764.767
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
1) Fondo trattamento di fine rapporto	2.923	4.719
TOTALE FONDO TFR (C)	2.923	4.719
D) DEBITI		
1) Obbligazioni	116.671.319	136.519.019
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	106.519.017	94.132.890
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	10.152.302	42.386.129
4) Debiti verso banche	0	0
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	0	0
5) Debiti verso altri finanziatori	34.184	6.756
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	21.151	2.125
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	13.033	4.631



> segue

	31/12/2009	31/12/2010
6) Acconti	5.141.357	5.197.117
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	5.141.357	4.625.075
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	0	572.042
7) Debiti verso fornitori	12.518.282	19.674.020
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	570.455	555.160
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	11.947.827	19.118.860
11) Debiti verso controllanti	10.240.185	10.340.908
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	3.727.334	4.824.376
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	6.512.851	5.516.532
12) Debiti tributari	716.993	935.807
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	716.993	935.807
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	143.107	154.381
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	143.107	154.381
14) Altri debiti	1.016.543	1.569.699
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	448.110	592.720
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	568.433	976.979
TOTALE DEBITI (D)	146.481.970	174.397.707
E) RATEI E RISCONTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SU PRESTITI		
Ratei passivi	1.185.729	959.655
Risconti passivi	112.600.138	101.320.735
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	113.785.867	102.280.390
TOTALE PASSIVO E NETTO	1.189.068.914	1.206.817.073

CONTI D'ORDINE

	31/12/2009	31/12/2010
A) SISTEMA IMPROPRIO DEI BENI DI TERZI PRESSO DI NOI		
I Depositanti titoli a cauzione	0	0
II Depositanti contanti a cauzione	55	55
Totale sistema improprio dei beni di terzi presso di noi (A)	55	55
C) SISTEMA IMPROPRIO DEGLI IMPEGNI		
II Fidejussioni concesse a favore di terzi	2.051.238	0
VII Credito residuo contratto locazione pfv	911.568	637.335
VIII Futuri decreti d'esproprio	501.449	366.223
IX Debiti per contratti ad esecuzione differita	0	1.483.000
Totale sistema improprio degli impegni (C)	3.464.255	2.486.558
TOTALE CONTI D'ORDINE	3.464.310	2.486.613



CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO

	31/12/2009	31/12/2010
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.145.641	15.985.606
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.535.346	1.704.000
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	31.212.973	35.368.075
- di cui contributi in conto esercizio	7.142.750	6.666.642
Totale valore della produzione (A)	51.893.960	53.057.681
B) COSTO DELLA PRODUZIONE		
7) Per servizi	20.325.130	21.946.152
8) Per godimento di beni di terzi	154.460	151.043
9) Per il personale:	7.923.984	8.338.520
a) salari e stipendi	2.000.431	2.557.245
b) oneri sociali	612.369	777.981
c) trattamento di fine rapporto	95.456	134.996
e) altri costi	5.215.728	4.868.298
10) Ammortamenti e svalutazioni:	8.705.165	9.160.430
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	961.507	1.267.185
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.043.658	7.393.245
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	700.000	500.000
12) Accantonamenti per rischi	50.000	0
13) Altri accantonamenti	400.000	430.000
14) Oneri diversi di gestione	6.051.761	5.392.471
Totale costo della produzione (B)	43.610.500	45.418.616
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	8.283.460	7.639.065



> segue

	31/12/2009	31/12/2010
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti	171.060	513.674
17) Interessi e altri oneri finanziari	(26.690)	(27.197)
17bis) Utili e perdite su cambi	(20)	(4)
Totale Proventi e oneri finanziari (C)	144.350	486.473
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi, con separata indicazione delle plusvalenze da alienazioni	444.696	240.710
21) Oneri, con separata indicazione delle minusvalenze da alienazioni e delle imposte relative a esercizi precedenti	(320.558)	(162.296)
- di cui imposte relative a esercizi precedente	(112.068)	(32.475)
Totale delle partite straordinarie (E)	124.138	78.414
RISULTATO ANTE (A - B +/- C +/- E)	8.551.948	8.203.952
22) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	(7.728.638)	(7.142.502)
a) Imposte correnti	(7.288.983)	(6.887.649)
b) Imposte differite e anticipate	(439.655)	(254.853)
Totale imposte di esercizio	(7.728.638)	(7.142.502)
23) Utile netto (perdita) d'esercizio	823.310	1.061.450



NOTA INTEGRATIVA



Con decorrenza 2 gennaio 2007, per atto di trasformazione, l'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA) ente funzionale della Provincia autonoma di Trento, è stato trasformato nell'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa – società per azioni (ITEA S.p.A.) e le relative azioni sono state poste in capo alla stessa Provincia, ai sensi dell'art. 7 della legge provinciale n. 15 del 7 novembre 2005 e ss.mm. La società esercita il servizio pubblico di edilizia abitativa per conservare ed incrementare la disponibilità di alloggi destinati ad essere condotti in locazione, in conformità alla già citata legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15; a tal fine la Società cura la gestione e l'amministrazione del proprio patrimonio immobiliare, come pure degli immobili dei quali abbia conseguito in qualsiasi forma la disponibilità.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio della Società al 31 dicembre 2010 è stato redatto nell'osservanza della legislazione civilistica e si compone degli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico, della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione.

CRITERI DI FORMAZIONE

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretati ed integrati dai principi contabili enunciati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Si sottolinea che, laddove si è reso necessario correggere il criterio di classificazione di alcune poste analitiche di contabilità, anche in recepimento dei più recenti orientamenti dottrinari, si è parallelamente proceduto – per rendere comparabili i dati – a riclassificare anche la corrispondente voce dell'esercizio precedente ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile.

A partire dall'esercizio 2009 la Società ha adottato un nuovo sistema contabile di rilevazione dell'Iva indetraibile di cui all'art. 19 comma 5 del DPR 633/72 (pro-rata di indetraibilità). Con tale procedura è possibile contabilizzare direttamente la quota indetraibile di imposta sul valore aggiunto quale onere accessorio nella voce di bilancio da cui è stata generata l'imposta stessa.

Il bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

La valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività.

Sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio.

Si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo e fino alla data di approvazione del progetto di bilancio da parte del Consiglio di Amministrazione.

Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente. Non si è provveduto a nessun accorpamento di voci.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2010, in osservanza dell'art. 2426 c.c., sono i seguenti:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo, comprensivo degli eventuali oneri accessori ed al netto dei relativi ammortamenti, calcolati secondo un piano sistematico in relazione alla natura delle voci ed alla loro residua possibilità di utilizzazione. A partire dall'esercizio 2009 la Società contabilizza l'Iva indetraibile di cui all'art. 19 comma 5 del DPR 633/72 (pro-rata di indetraibilità), quale costo accessorio direttamente capitalizzabile. Tale contabilizzazione è stata effettuata nei limiti in cui l'aggiunta di tale costo al prezzo di acquisto non faccia sì che si ecceda il valore recuperabile tramite l'uso del bene.

In particolare:

- i costi d'impianto e di ampliamento si riferiscono agli oneri sostenuti per la trasformazione di ITEA ente funzionale in ITEA S.p.A., hanno quindi validità pluriennale e sono ammortizzati in cinque anni; sono iscritti previo consenso del Collegio sindacale;
- i costi di ricerca e sviluppo sono iscritti quando attengono a specifici progetti la cui fattibilità tecnica e l'utilizzo futuro sono dimostrati. Sono ammortizzati in cinque anni e sono iscritti previo consenso del Collegio sindacale;
- i diritti di utilizzo del software e di opere d'ingegno sono capitalizzati in base alle spese sostenute per ottenerli e sono ammortizzati tenuto conto della durata indicata dal contratto, ovvero in due anni;
- le immobilizzazioni in corso e gli acconti rappresentano costi sostenuti per l'acquisizione di immobilizzazioni immateriali riguardanti progetti non ancora completati; tali beni sono esposti al costo storico e fino al completamento del progetto non sono ammortizzati;
- le altre immobilizzazioni immateriali rappresentano altri eventuali costi capitalizzati che, per la loro differente natura, non trovano collocazione nelle altre voci di questa classe, analizzate in precedenza. Il periodo di ammortamento di tali beni varia in relazione al periodo produttivo di utilità per l'impresa ossia la sua utilità futura.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione o di conferimento, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e rettificato dai rispettivi ammortamenti accumulati e dei contributi assegnati dalla Provincia Autonoma di Trento in conto investimenti.

I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico nell'esercizio nel quale vengono sostenuti qualora di natura ordinaria, ovvero capitalizzati ad incremento dei beni cui si riferiscono, se di natura incrementativa, in quanto contribuiscono ad allungare la vita utile del cespite o comunque portano ad una maggiore redditività e/o ad un miglioramento della capacità produttiva, dell'efficienza o della sicurezza.



Le immobilizzazioni materiali in corso di esecuzione sono valutate al costo, comprensivo degli oneri accessori di diretta e di indiretta imputazione, per la sola quota che ragionevolmente possa essere loro imputata e non sono ammortizzate fino alla data della loro effettiva utilizzazione nel processo produttivo.

I costi dei fabbricati in corso di costruzione e ristrutturazione, così come i costi per interventi di manutenzione straordinaria ultrannuale, sono valutati al costo, comprensivo degli oneri accessori di diretta e di indiretta imputazione, per la sola quota che ragionevolmente possa essere loro imputata e non sono ammortizzati fino alla data della loro effettiva entrata in reddito. Vi rientrano anche le spese di progettazione, direzione lavori e altre attività tecniche direttamente connesse agli interventi; non comprendono, invece, i costi indiretti in quanto non imputabili secondo metodo oggettivo.

Dall'esercizio 2009 la Società contabilizza l'Iva indetraibile di cui all'art. 19 comma 5 del DPR 633/72 (pro-rata di indetraibilità), quale costo accessorio direttamente capitalizzabile. Tale capitalizzazione è stata effettuata nei limiti in cui l'aggiunta di tale costo al prezzo di acquisto non faccia sì che si ecceda il valore recuperabile tramite l'uso del bene.

Gli ammortamenti imputati al conto economico sono calcolati in modo sistematico e costante sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti, valutata tenendo conto del deperimento economico-tecnico e della costante manutenzione che ne prolunga la loro utilizzazione nel tempo.

Si riportano di seguito le aliquote di ammortamento applicate, che sono rimaste invariate rispetto a quelle utilizzate nel precedente esercizio:

▪ fabbricati civili e accessori	1%
▪ fabbricati sede e ad uso commerciale	2%
▪ impianti e macchinari	20%
▪ attrezzature ind.li e comm.li	15%
▪ automezzi	25%
▪ mobilio e arredamenti	12%
▪ macchine ordinarie ufficio	12%
▪ macchine ufficio elettriche/elettroniche	20%
▪ hardware	20%
▪ telefonia mobile	20%

Il primo anno di entrata in funzione dei beni viene applicata la percentuale di ammortamento ridotta del 50%.

ITEA S.p.A., ed in passato ITEA Ente funzionale della Provincia Autonoma di Trento, ha regolarmente provveduto alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà.

Le risorse destinate alla manutenzione straordinaria sono prevalentemente attribuite agli immobili a carattere residenziale. Tale attività di manutenzione giustifica la differenza tra l'aliquota di ammortamento applicata ai fabbricati civili e accessori, rispetto a quella applicata agli immobili destinati alla sede e ad attività commerciali.

I terreni non sono soggetti ad ammortamento sistematico.

Tra i fabbricati sono iscritti gli immobili di proprietà della Società locati con clausola di locazione con patto di futura vendita.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie (crediti immobilizzati) sono iscritte al valore di presunto realizzo. In tale voce sono classificati i crediti relativi alle cessioni rateizzate di alloggi effettuate in applicazione della Legge Provinciale 21/92.

Tali crediti non sono oggetto di attualizzazione in quanto maturano un interesse calcolato secondo quanto previsto dal regolamento attuativo della stessa Legge Provinciale.

CREDITI E DEBITI

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo, che corrisponde al valore nominale, ridotto delle perdite risultanti da elementi certi e precisi, nonché rettificato da appositi fondi di svalutazione, per tenere conto del rischio di mancato incasso, prudenzialmente stimato considerando la vetustà dei crediti ed avuto riguardo all'esperienza del passato.

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

RATEI E RISCONTI

I ratei attivi e passivi sono iscritti sulla base della competenza temporale e si riferiscono a ricavi e costi di competenza dell'esercizio e con manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

I risconti passivi sono relativi a ricavi di competenza di esercizi futuri.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

FONDO RISCHI ED ONERI

I fondi rischi sono stati stanziati a fronte di perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

Ai sensi della citata Legge provinciale di trasformazione, art. 7 comma 7, il personale dell'ITEA con contratto di lavoro a tempo indeterminato al 31 dicembre 2006 è stato inquadrato presso la Provincia Autonoma di Trento e contestualmente messo a disposizione di ITEA S.p.A; il personale non di ruolo in servizio al 31 dicembre 2006 era divenuto invece dipendente della Società con contratto di lavoro a tempo determinato; nel corso del 2008 è stato adottato il contratto collettivo nazionale Federcasa. L'onere della gestione del fondo di trattamento fine rapporto maturato fino al 31 dicembre 2006 è stato trasferito in capo alla Provincia Autonoma di Trento e contabilmente trova collocazione nella voce di bilancio D11) "Debiti verso controllante".

Relativamente invece agli accantonamenti al fondo trattamento di fine rapporto per i propri dipendenti, questi sono stati calcolati direttamente da ITEA in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti.



Il fondo corrisponde al saldo tra l'importo delle competenze maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti già erogati ai dipendenti, ed ai crediti che la Società vanta nei confronti del Fondo di tesoreria Inps in base Legge 27/12/2006 nr. 296 per i versamenti effettuati fino al 31 dicembre 2010.

IMPOSTE

Imposte correnti

Le imposte correnti sul reddito sono stanziare sulla base di una previsione dell'onere fiscale dell'esercizio con riferimento alla normativa in vigore e tenuto conto delle esenzioni applicabili.

Imposte anticipate e differite

In applicazione al Doc. N. 25 della Commissione per la statuizione dei principi contabili dei Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri relativo al "Trattamento contabile delle imposte sul reddito", così come integrato dai principi OIC, sono state contabilizzate imposte anticipate ed imposte differite in relazione a differenze temporanee tra il valore attribuito ad attività e a passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle medesime attività e passività ai fini fiscali.

Le imposte anticipate sono riconosciute nel caso in cui vi sia la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

COSTI E RICAVI

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi dei servizi per canoni di locazione e corrispettivi per l'attività svolta, sono rilevati in base al periodo contrattuale di esecuzione della prestazione ed i ricavi di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi delle vendite sono rilevati alla data di stipula del contratto di compravendita.

Dall'esercizio 2009 la Società ha adottato un sistema contabile di rilevazione dell'Iva indetraibile di cui all'art. 19 comma 5 del DPR 633/72 (pro-rata di in detraibilità), attraverso il quale è possibile registrare direttamente la quota di imposta sul valore aggiunto indetraibile ad incremento del costo.

CONTRIBUTI PUBBLICI

I contributi in conto esercizio sono contabilizzati per competenza; i contributi in conto capitale, quando non direttamente ricevuti a fronte di specifici investimenti, sono contabilizzati per competenza sulla base della durata del finanziamento ottenuto per la realizzazione dell'investimento, mentre i contributi in conto interessi sono rilevati per competenza nello stesso periodo di maturazione degli interessi passivi.

I contributi in conto capitale assegnati a fronte di investimenti, sono contabilizzati a diretto decremento del valore del cespite, se lo stesso è entrato in reddito; se il cespite è in corso di costruzione, i contributi sono contabilizzati nei risconti passivi e saranno imputati a rettifica del valore del cespite stesso nel momento dell'effettiva entrata in reddito.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Tale voce comprende proventi ed oneri non ricorrenti e di natura prevedibile e non prevedibile rispetto all'attività ordinaria dell'azienda ed inoltre comprende oneri e proventi relativi ad operazioni effettuate in esercizi precedenti.

CONVERSIONE SALDI IN VALUTA

Nell'esercizio 2010 non sono stati registrati importi in valuta.

GARANZIE, IMPEGNI, BENI DI TERZI E RISCHI

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui vengono indicati nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata. Gli impegni vengono indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile vengono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile vengono descritti nella Nota Integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Per quanto riguarda i patti di futura vendita si veda quanto commentato nei principi relativi alle immobilizzazioni materiali.

OPERAZIONI FUORI BILANCIO

La Società non ha adottato strumenti della cosiddetta "finanza derivata", né ha posto in essere operazioni di copertura, di speculazione su tassi o su valute ovvero relative a valori mobiliari o altre operazioni simili giuridicamente perfezionate ma non ancora eseguite che comportino la nascita di diritti ed obblighi certi producenti attività e/o passività potenziali, non immediatamente iscrivibili nello Stato Patrimoniale.

DIREZIONE E COORDINAMENTO

In considerazione del fatto che la Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di un soggetto pubblico, la Provincia Autonoma di Trento, si provvede a riportare di seguito i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dell'ente Provincia Autonoma di Trento (Bilancio di competenza al 31 dicembre 2009).

BILANCIO DI COMPETENZA AL 31/12/2009		
	ENTRATE	SPESE
PARTE I - ATTIVITÀ DELLA PROVINCIA		
Entrate proprie	511.789.525	
Entrate da tributi erariali	3.475.928.580	
Entrate da trasferimenti	239.843.614	
Entrate da mutui e prestiti		
Spese correnti		2.728.583.385
Spese in conto capitale		1.620.755.584
Spese per rimborso di prestiti		4.589.680
TOTALE PARTE I	4.227.561.719	4.353.928.649
PARTE II - CONTABILITÀ SPECIALI		
Partite di giro	1.318.373.594	1.318.373.594
TOTALE PARTE II	1.318.373.594	1.318.373.594
TOTALE GENERALE	5.545.935.313	5.672.302.243



Il disavanzo di gestione di competenza di Euro 126.366.930 ha ridotto l'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2008 (Euro 603.352.459) e l'avanzo della gestione residui (Euro 119.282.272).

L'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2009 è risultato pari ad Euro 596.267.801.

DATI SULL'OCCUPAZIONE

L'organico aziendale al 31 dicembre 2010 suddiviso tra personale di ruolo dipendente della Provincia Autonoma di Trento e messo a disposizione di ITEA S.p.A. e personale dipendente della Società è riepilogato nell'Allegato I.

ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale rientrano nei limiti delle direttive fissate dal socio unico, che, per quanto riguarda il Collegio sindacale, risultano inferiori ai limiti della tariffa professionale.

QUALIFICA	COMPENSO
Amministratori	€ 124.125
Collegio sindacale	€ 48.000

L'incarico triennale 2010-2012 di revisione legale dei conti è stato affidato alla società Pricewaterhouse-Coopers S.p.A ed ammonta ad Euro 42.000 annui.

Per quanto riguarda:

- i rapporti con parti correlate;
 - i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
 - la natura dell'attività di impresa
- si rimanda a quanto riportato nella relazione sulla gestione.



INFORMAZIONI SULLA
SITUAZIONE
PATRIMONIALE

ATTIVO

B I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

I. IMMATERIALI	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
1) Costi d'impianto e di ampliamento	914.766	490.752	-424.014	-46%
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	48.717	36.538	-12.179	-25%
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	62.860	70.196	7.336	12%
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0	0	0%
5) Avviamento	0	0	0	0%
6) Immobilizzazione in corso e acconti	12.105	129.364	117.259	969%
7) Altre immobilizzazioni	992.961	1.775.678	782.717	79%
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (I)	2.031.409	2.502.528	471.119	23%

Nei Costi d'Impianto e di Ampliamento hanno trovato collocazione gli oneri sostenuti per la trasformazione di ITEA ente funzionale in ITEA S.p.A. nel 2007 e sono ammortizzati in cinque anni: si tratta delle spese per lo studio di fattibilità della trasformazione elaborato da professionisti esterni, delle spese notarili per l'atto di trasformazione e delle spese del personale interno che la Società ha dedicato in via esclusiva all'attività di inventario del patrimonio, propedeutica alla trasformazione. Nessun costo è stato iscritto nell'esercizio 2010.

I Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità sostenuti nell'anno 2010 sono ammortizzati in cinque anni e si riferiscono alla capitalizzazione dei costi nel 2009 di consulenza e attività interna volta allo studio della "Green Model House ITEA", un modello di casa caratterizzato da una lettura moderna e attualizzata di criteri aggregati di moduli abitativi incardinati su elementi modulari ripetitivi in grado di soddisfare alcune specifiche esigenze. Nessun costo è stato iscritto nell'esercizio 2010.

I Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere d'ingegno, ammortizzati in due anni, sono stati incrementati nel 2010 per l'acquisto di programmi informatici per Euro 140.391, di cui per Iva indetraibile per Euro 20.506.

Le Immobilizzazioni in corso e gli acconti si riferiscono a costi per la costituzione di immobilizzazioni immateriali non ancora entrate in utilizzo per Euro 129.364, di cui per Iva indetraibile per Euro 9.464, relativi ai costi sostenuti per l'adozione del nuovo sistema informativo aziendale che entrerà in utilizzo dal 2011. La riduzione del conto di Euro 12.105 si riferisce alla conclusione degli incarichi tecnici finalizzati alla redazione dei piani D.U.V.R.I./P.S.C. (piani sicurezza degli immobili) per Euro 11.288 e per Euro 817 imputate a costo in quanto a carico di proprietari. Sulle Immobilizzazioni in corso non si è calcolato alcun ammortamento.



Nelle Altre Immobilizzazioni sono iscritte le spese, comprensive di Iva indetraibile per Euro 92.986, relative a:

- oneri di rinegoziazione mutui e gli oneri di emissione prestiti obbligazionari, ammortizzati sulla base del piano di ammortamento dei debiti cui si riferiscono, per Euro 76.462. Nel 2010 sono state capitalizzate spese per Iva indeducibile relative a costi per l'emissione del prestito obbligazionario 2009 per Euro 1.606;
- oneri sostenuti per interventi di manutenzione straordinaria, compresi i costi tecnici interni, su immobili di proprietà della Provincia Autonoma di Trento e dello Stato, che la Società amministra e che non sono rimborsati dai proprietari. Tali oneri sono ammortizzati in cinque anni e capitalizzati al netto dei contributi erogati dalla Provincia Autonoma di Trento. Nel 2010 sono state contabilizzate spese per Euro 779.562 di cui costi tecnici interni per Euro 52.011; nessun contributo è stato erogato per l'esercizio 2010;
- oneri sostenuti per la predisposizione del manuale contabile, del manuale fiscale e del manuale delle procedure, ammortizzati in tre esercizi; nessun ulteriore costo è stato contabilizzato nell'esercizio 2010;
- oneri relativi al progetto di rinnovamento informatico connesso alla sostituzione del software verticale, a partire dalla fase di analisi dei flussi informativi della Società, alla ricerca, gara ed assegnazione del nuovo software gestionale, ammortizzati in tre esercizi; nel 2010 sono stati capitalizzati costi per Euro 2.229 relativi all'Iva indeducibile su fatture pervenute nell'esercizio il cui costo è stato contabilizzato per competenza nell'anno 2009;
- costi relativi agli incarichi tecnici per la realizzazione dei piani di sicurezza degli immobili D.U.V.R.I/P.S.C. adottati nell'anno 2010, per Euro 655.868 su immobili di proprietà della Società e per Euro 30.100 su immobili gestiti di proprietà della Provincia Autonoma di Trento e dello Stato, oltre al giroconto dalle immobilizzazioni in corso per Euro 11.288. Tali immobilizzazioni sono ammortizzate in cinque esercizi.

Per ulteriori dettagli in merito alla movimentazione della voce in esame si rimanda all'Allegato II della presente nota integrativa.

B II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

II. MATERIALI	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
1) Terreni e fabbricati	979.824.321	1.008.590.546	28.766.225	3%
▪ Terreni edificabili	32.020.049	40.883.504	8.863.455	28%
▪ Terreni non edificabili	1.124.943	1.921.640	796.697	71%
▪ Fabbricati strumentali	12.978.818	13.296.935	318.117	2%
▪ Fabbricati strumentali non utilizzati direttamente	45.520.866	47.305.046	1.784.180	4%
▪ Fabbricati civili	848.753.247	864.661.885	15.908.638	2%
▪ Fabbricati accessori	33.397.313	34.781.005	1.383.692	4%
▪ Fabbricati in diritto di superficie	49.898	133.325	83.427	167%
▪ Fabbricati con contratto di locazione p.f.v.	5.979.187	5.607.206	-371.981	-6%
2) Impianti e macchinari	33.758	28.993	-4.765	-14%
3) Attrezzature industriali e commerciali	150.755	174.547	23.792	16%
▪ Attrezz. ind.li e comm.li utilizzate dirett.	81.956	91.419	9.463	12%
▪ Attrezz. ind.li e comm.li non utilizzate dirett.	68.799	83.128	14.329	21%
4) Altri beni	510.836	510.321	-515	0%
▪ Automezzi	42.595	21.584	-21.011	-49%
▪ Mobili	307.586	281.267	-26.319	-9%
▪ Macchine ordinarie di ufficio	1.473	2.122	649	44%
▪ Macchine ufficio elettromec.e elettroniche	11.424	10.192	-1.232	-11%
▪ Hardware	143.956	186.931	42.975	30%
▪ Telefonia	482	4.905	4.423	918%
▪ Opere d'arte	3.320	3.320	0	-
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	38.458.203	37.383.176	-1.075.027	-3%
▪ Costruzioni e ristrutturazioni	27.572.627	30.226.631	2.654.004	10%
▪ Interventi di manutenzione straordinaria	734.765	1.329.091	594.326	81%
▪ Acconti ad imprese	10.150.811	5.827.454	-4.323.357	-43%
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (II)	1.018.977.873	1.046.687.583	27.709.710	3%



B II 1) terreni e fabbricati

ANALISI DEI MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO - COSTO STORICO	costo storico 31/12/09	acquisizioni	ultimazione cantieri 2010	manutenzione straordinaria capitalizzata
▪ terreni edificabili	32.020.049	10.651.260	-1.566.367	0
▪ terreni non edificabili	1.124.943	0	797.538	0
▪ fabbricati strumentali utilizzati direttamente	13.501.694	433.480	0	78.724
▪ fabbricati non strumentali non utilizzati direttamente	47.220.004	10.670	2.468.775	294.602
▪ fabbricati civili	865.547.712	9.365.161	4.608.557	11.105.619
▪ fabbricati accessori	34.059.202	867.135	754.715	168.904
▪ fabbricati in diritto di superficie	50.922	0	243.749	0
▪ fabbricati con contratto locazione pfv	6.101.335	0	0	3.562
TOTALE	999.625.861	21.327.706	7.306.967	11.651.411

ANALISI DEI MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO - COSTO STORICO	costo lordo cessioni e stipula definitiva pfv	ricollocazioni e decrementi	contributi c/investimento	costo storico 31/12/10
▪ terreni edificabili	-221.438	0	0	40.883.504
▪ terreni non edificabili	0	393.638	-394.479	1.921.640
▪ fabbricati strumentali utilizzati direttamente	0	0	0	14.013.898
▪ fabbricati non strumenali non utilizzati direttamente	0	59.210	-368.857	49.684.404
▪ fabbricati civili	-2.419.547	-426.279	-312.092	887.469.131
▪ fabbricati accessori	-97.353	-26.569	-46.645	35.679.389
▪ fabbricati in diritto di superficie	0	0	-159.135	135.536
▪ fabbricati con contratto locazione pfv	-343.623	0	0	5.761.273
TOTALE	-3.081.961	0	-1.281.208	1.035.548.775

Si specifica che la diminuzione di Euro 1.566.367 dei terreni edificabili evidenziata sopra in tabella è coerente con la procedura aziendale di riclassificare il valore dei terreni edificabili ad incremento dei fabbricati una volta completata l'attività di cantiere. Si specifica che tale valore rimane comunque evidenziato separatamente nel libro cespiti e non ammortizzato coerentemente con il principio contabile n.16.

L'incremento evidenziato in tabella è dovuto principalmente a:

- **Euro 11.651.411** per le manutenzioni straordinarie capitalizzate;
- **Euro 7.306.967** per le nuove realizzazioni ultimate nell'esercizio. Tale importo è la riclassifica dalle costruzioni in corso dei costi sospesi negli esercizi precedenti relativi ai fabbricati entrati in funzione nel 2010, oltre ai costi di costruzione o ristrutturazione, migliorie ed ammodernamenti sostenuti nell'esercizio cui il bilancio si riferisce, nonché la quota di spesa del personale interno per progettazione e direzione lavori;
- **Euro 21.327.706**, di cui 10.651.260 per acquisti di aree e immobili da ristrutturare (le più significative sono state l'area ex SAV a Rovereto per Euro 4.813.545, area Via Pigarelli a Riva del Garda 3.670.090 ed area a Nogaredo-Noarna per Euro 1.018.137) e di cui 10.676.446 per acquisti di unità immobiliari (si segnala la stipula del contratto definitivo per acquisto di nr 36 alloggi a Rovereto per Euro 9.902.623);

Si specifica che gli importi capitalizzati sono comprensivi dell'Iva indetraibile per complessivi Euro 1.425.035, di cui:

- **Euro 637.090** nel valore dei terreni;
- **Euro 64.051** nel valore degli immobili strumentali direttamente utilizzati;
- **Euro 37.274** nel valore degli immobili strumentali non utilizzati direttamente;
- **Euro 661.932** nel valore degli immobili civili;
- **Euro 17.663** nel valore degli immobili accessori;
- **Euro 138** nel valore degli immobili in p.f.v;
- **Euro 6.887** nel valore degli immobili in diritto di superficie.

I decrementi sono principalmente dovuti a:

- **Euro 221.438** per le cessioni di aree o porzioni di aree.
- **Euro 2.383.357** per la cessione di unità immobiliari;
- **Euro 343.623** per le esecuzioni dei contratti di "patto futura vendita".

Si rileva che le spese sostenute nel 2010 e capitalizzate sono state coperte da contributo in conto capitale erogato dalla Provincia Autonoma di Trento per attività di investimento per Euro 1.281.208. Tali contributi sono stati contabilizzati a diretta riduzione del valore di acquisto e/o realizzazione degli immobili.

Per ulteriori dettagli in merito alla movimentazione della voce in esame si rimanda all'Allegato III della presente nota integrativa.

B II 2) impianti e macchinari

Gli impianti e macchinari, che comprendono i sistemi telefonici ed il sistema di video sorveglianza della sede, ammontano a fine esercizio ad Euro 28.993, con un decremento di Euro 4.765 rispetto al 2009, per effetto combinato dell'ammortamento dell'anno per Euro 13.554, di una cessione per Euro 70 e di acquisti dell'anno per Euro 8.816, di cui Iva indetraibile per Euro 1.203.

Per ulteriori dettagli in merito alla movimentazione della voce in esame si rimanda all'Allegato IV della presente nota integrativa.



B II 3) attrezzature industriali e commerciali

Le attrezzature industriali e commerciali presentano a chiusura di esercizio un saldo pari ad Euro 174.547, registrando un incremento di Euro 23.792 rispetto al saldo del 2009, per effetto combinato dell'ammortamento dell'anno (Euro 37.100) e degli acquisti dell'anno per Euro 60.843, di cui Iva indebitabile per Euro 9.427.

Per ulteriori dettagli in merito alla movimentazione della voce in esame si rimanda all'Allegato IV della presente nota integrativa.

B II 4) altri beni

Gli altri beni sono iscritti a bilancio per un importo pari ad Euro 510.321, con un decremento di Euro 515 rispetto al 2009. Gli acquisti dell'anno sono stati di Euro 273.312 di cui Iva indebitabile Euro 15.902; l'ammortamento dell'esercizio è pari ad Euro 131.432. Sono inoltre stati venduti mobili, macchine d'ufficio e hardware non più utilizzabili per Euro 8.214.

Per ulteriori dettagli in merito alla movimentazione della voce in esame si rimanda all'Allegato V della presente nota integrativa.

B II 5) immobilizzazioni in corso e acconti alle imprese

Le immobilizzazioni in corso ed acconti al 31 dicembre 2010 ammontano complessivamente ad Euro 37.383.176 di cui Euro 31.555.722 per immobilizzazioni in corso e Euro 5.827.454 per acconti.

Immobilizzazioni in corso

Nella seguente tabella viene data evidenza della movimentazione annuale delle immobilizzazioni in corso:

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	valore 31/12/2009	incrementi		decrementi		valore 31/12/2010	variazione %
		ricollocazioni	spese 2010	ricollocazioni	capitalizzazioni		
costruzioni	12.885.443	0	6.781.621	-8.223	-2.066.624	17.592.217	37%
ristrutturazioni	12.605.241	0	2.708.171	-44.250	-4.368.295	10.900.867	-14%
urbanizzazioni	2.081.943	0	523.652	0	-872.048	1.733.547	-17%
totale cantieri	27.572.627	0	10.013.444	-52.473	-7.306.967	30.226.631	10%
manutenzione str. sede	369.158	0	305.857	0	0	675.015	83%
manutenzione str. altre u.i.	365.607	0	1.042.835	0	-754.366	654.076	79%
totale manutenzione straordinaria	734.765	0	1.348.692	0	-754.366	1.329.091	81%
TOTALE	28.307.392	0	11.362.136	-52.473	-8.061.333	31.555.722	11%

Le variazioni tra i due esercizi sono determinate dalla differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi ultimati, sempre durante l'esercizio, e trasferiti alla voce Fabbricati per la loro entrata in reddito. In particolare, i decrementi riguardano gli appalti che sono stati ultimati con la chiusura del cantiere nel 2010 e l'entrata in reddito della costruzione; gli incrementi consistono invece in lavori iniziati e/o proseguiti nel corso dell'esercizio, valutati al costo di contratto e incrementati dei costi inerenti l'apporto interno ed esterno per progettazione e direzione lavori, nonché la quota di Iva indetraibile quale onere accessorio.

Si evidenzia che le spese capitalizzate nel 2010 sono pari ad Euro 11.362.136, di cui per Iva indetraibile Euro 802.567 e sono coperte da contributo in conto capitale della Provincia Autonoma di Trento per attività di investimento, per Euro 169.819. Tale contributo è stato contabilizzato tra i risconti passivi.

Con riferimento alle ricollocazioni si segnala che si tratta di stralcio di cantieri per i quali non è possibile concludere l'intervento.

Le capitalizzazioni dell'esercizio si riferiscono all'entrata in reddito di nuovi cespiti così come di seguito dettagliato:

DETTAGLIO CAPITALIZZAZIONI PER CANTIERI FINITI NEL 2010			
CANT. 452/2	LAVIS FURLI	parco	411.552
CANT. 198/R	PERGINE - CANEZZA	5 alloggi - 1 sala - 8 posti macchina	1.835.074
CANT. 167/R	OSPEDALETTO	6 alloggi - 1 sala - 8 posti macchina	1.279.896
CANT. 601	TIONE LOC. POLIN	1 centro polifunzionale	243.749
CANT. 232R	VILLA AGNEDO	6 alloggi - 1 sala - 4 posti macchina	1.253.326
CANT. 458/3	TRENTO LOC. SPINI	8 alloggi - 19 garage/posti macchina - 1 sala - 1 ambulatorio	2.066.624
CANT. 496	ARCO	1 mensa	216.748
			7.306.967

Acconti ad imprese

Nella seguente tabella viene data evidenza della movimentazione annuale degli acconti alle imprese:

ACCONTI AD IMPRESE	valore 31/12/2009	incrementi		decrementi		valore 31/12/2010	variazione %
		ricollocazioni	erogati 2010	recupero	capitalizzazioni		
per appalti in corso	1.731.181	0	483.550	-635.742	-393.652	1.185.337	-32%
per acquisti esterni	7.912.081	0	6.415.159	0	-9.902.623	4.424.617	-44%
per acconti espropri	507.549	0	310.075	0	-600.124	217.500	-57%
TOTALE	10.150.811	0	7.208.784	-635.742	-10.896.399	5.827.454	-43%



Gli acconti ad imprese misurano, a fine esercizio, Euro 5.827.454, con una riduzione significativa nel 2010 di Euro 4.323.357, dovuta principalmente all'acquisto definitivo di un complesso immobiliare a Rovereto per Euro 9.902.623, girocontato dalla voce Acconti ad imprese alla voce Fabbricati, inoltre sono stati contabilizzati nuovi acconti per Euro 6.415.159 di cui per Iva indetraibile Euro 323.767.

Gli acconti riguardano:

- appalti in corso: gli incrementi sono relativi alle somme anticipate ai fornitori per gli appalti di costruzione e ristrutturazione sottoscritti; mentre i decrementi sono le somme che si riferiscono a lavori eseguiti e imputati alla costruzione in corso;
- acquisti esterni: gli incrementi sono rappresentati dalle somme corrisposte per gli avanzamenti lavori che la Società eroga alla ditta costruttrice e per gli oneri accessori, mentre i decrementi sono rappresentati dal valore delle costruzioni ultimate nell'anno;
- acconti relativi ad espropri: l'importo esposto corrisponde alle somme pagate agli aventi diritto delle indennità stabilite dall'Ente competente e non ancora perfezionate dal decreto di esproprio definitivo.

Nella tabella sottostante sono indicati nel dettaglio gli acconti corrisposti nell'esercizio.

DETTAGLIO ACCONTI CORRISPOSTI NEL 2010	
CANT. 177/R - PERGINE	65.564
Interventi di manutenzione in condomini esterni	417.986
	483.550
Acquisto compendio immobiliare in Rovereto	1.990.542
Acquisto compendio immobiliare in Ala	2.817.817
Acquisto compendio immobiliare in Caldonazzo	1.606.800
	6.415.159
Acconti per futuri decreti di esproprio - Nago Torbole loc. Nago	122.847
Acconti per futuri decreti di esproprio - Nago Torbole loc. Torbole	94.653
Acconti per futuri decreti di esproprio - Noarna	92.575
	310.075
TOTALE	7.208.784

B III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

III. FINANZIARIE	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
1) Partecipazioni in:				
a) imprese controllate	0	0	0	-
b) imprese collegate	0	0	0	-
c) imprese controllanti	0	0	0	-
d) altre imprese	1.526	1.526	0	0%
2) Crediti:				
a) verso imprese controllate	0	0	0	-
b) verso imprese collegate	0	0	0	-
c) verso controllanti	0	0	0	-
d) verso altri	637.966	473.638	-164.328	-26%
▪ Cessionari di alloggio c/credito residuo	630.328	469.534	-160.794	-26%
▪ Assegnatari coop gescal	7.638	4.104	-3.534	-46%
3) Altri titoli:	0	0	0	-
4) Azioni proprie, con indicazione anche del valore nominale complessivo	0	0	0	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (III)	639.492	475.164	-164.328	-26%

B III 1) Partecipazioni

Il saldo al 31 dicembre 2010 esposto in bilancio è pari ad Euro 1.526. ITEA S.p.A. è titolare di tre quote sociali per un totale di Euro 1.526 (Rivista Urbanistica, Distretto Tecnologico Trentino e Green Building Council Italia).

B III 2) Crediti

La voce "crediti verso altri" a fine esercizio ammonta ad Euro 473.638, segnando un decremento di Euro 164.328 rispetto al 2009. Il saldo è rappresentato principalmente da crediti relativi alle cessioni rateizzate di alloggi effettuate in applicazione della Legge Provinciale 21/92. Si specifica che nell'anno 2010 non sono stati stipulati nuovi contratti con cessione rateale. Di tali crediti, pari ad Euro 469.534, quelli scadenti oltre i dodici mesi sono pari a 363.777, di cui scadenti oltre i cinque anni Euro 88.302. Come specificato nei criteri di valutazione, tali crediti non sono oggetto di attualizzazione in quanto maturano un interesse calcolato secondo quanto previsto dal regolamento attuativo della stessa Legge Provinciale 21/92.

Nel bilancio si è provveduto a ricollocare il credito verso l'INPS a diretta riduzione del Fondo Trattamento fine rapporto in quanto la Società versa, a norma di legge, alla Tesoreria INPS la quota di TFR maturata dei dipendenti. In caso di cessazione del rapporto di lavoro, la Società provvederà al pagamento del Trattamento di fine rapporto al dipendente e al recupero immediato del credito verso l'INPS.



C II) CREDITI

C II 1) Verso clienti

Nel complesso i crediti verso clienti, sia utenti sia altri clienti non utenti, espongono, rispetto al 2009, un incremento di Euro 1.876.229, presentando un saldo a chiusura di bilancio pari a Euro 12.122.116.

II. CREDITI	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
1) Verso clienti	10.245.887	12.122.116	1.876.229	18%
▪ Crediti verso utenti	3.059.712	2.996.675	-63.037	-2%
▪ Crediti verso inquilini ed assegnatari per spese condominiali	5.809.125	7.579.343	1.770.218	30%
▪ Crediti verso clienti non utenti	1.377.050	1.546.098	169.048	12%

Crediti verso clienti utenti

I crediti verso utenti comprendono sia i crediti esigibili per fatture emesse, che per spese condominiali oggetto di conguaglio fatturato.

Nella seguente tabella viene data evidenza della movimentazione annuale dei crediti verso clienti utenti e del rispettivo fondo svalutazione:

CLIENTI UTENTI	31/12/2009	incrementi 2010	decrementi 2010	31/12/2010
Crediti utenti	3.473.296	31.453.618	-31.142.499	3.784.415
▪ f.do svalutazione utenti	-1.261.540	-500.000	366.511	-1.395.029
Fatture da emettere utenti	847.956	179.403	-420.070	607.289
TOTALE	3.059.712	31.133.021	-31.196.058	2.996.675

L'ammontare del fondo svalutazione si ritiene congruo per coprire eventuali future perdite, ivi compresi i crediti verso inquilini ed assegnatari per spese condominiali.

Il fondo svalutazione è stato utilizzato per i crediti, provenienti da esercizi pregressi ed eliminati nel corso del 2010, a causa di intervenuta mancanza di soggetti ai quali le obbligazioni siano imputabili o per l'assenza di patrimoni a carico dei quali si possa esercitare l'azione di recupero coattivo dei crediti stessi.

Per ulteriori dettagli in merito alla stratificazione dei crediti per anno di formazione si rimanda all'Allegato VI della presente nota integrativa.

Crediti verso inquilini ed assegnatari per spese condominiali

I crediti per i futuri conguagli di spese condominiali sono calcolati tenuto conto delle spese effettivamente sostenute dalla Società per le utenze attive, comprensive dell'Iva indetraibile, e degli acconti emessi nell'anno. Le spese sostenute comprendono:

- spese di energia elettrica, acqua, ascensori e riscaldamento maggiori rispetto agli acconti fatturati;

- spese di manutenzione che devono essere riaddebitate agli assegnatari degli alloggi dove è stato posto in essere l'intervento.

La posta ammonta ad Euro 7.579.343 nel 2010, registrando un incremento rispetto al 2009 di Euro 1.770.218.

Crediti verso clienti non utenti

Rientrano in tale categoria tutti i crediti che non sono relativi a rapporti contrattuali derivanti da locazioni e gestioni condominiali.

Nella seguente tabella viene data evidenza della movimentazione annuale dei crediti verso clienti non utenti e del rispettivo fondo svalutazione:

CLIENTI NON UTENTI	31/12/2009	incrementi 2010	decrementi 2010	31/12/2010
Valore nominale crediti	532.161	3.089.938	-2.463.479	1.158.620
▪ f.do svalutazione non utenti	-12.109	0	0	-12.109
Fatture da emettere non utenti	104.750	0	-104.750	0
Crediti vs/Enti in convenzione	752.248	58.741	-411.402	399.587
TOTALE	1.377.050	3.148.679	-2.979.631	1.546.098

Il valore nominale dei crediti esigibili verso clienti non utenti ammonta ad Euro 1.546.098 al netto del fondo svalutazione crediti che al 31 dicembre 2010 ammonta ad Euro 12.109. Non è stato effettuato alcun ulteriore accantonamento in quanto i crediti, vantati esclusivamente verso Enti pubblici territoriali, sono ritenuti di sicuro incasso.

La Società inoltre vanta crediti nei confronti di Enti terzi per opere in convenzione, analiticamente riportati nella tabella sottostante.

CREDITI PER OPERE IN CONVENZIONE	31/12/2009	31/12/2010
Opera Universitaria	242.518	242.518
Comune di Nago Torbole	260.253	0
Comune di Fornace	0	58.741
Comune di Levico	249.477	98.328
TOTALE	752.248	399.587



C II 4) verso controllanti

II. CREDITI	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
4) Verso controllanti	119.191.619	109.392.076	-9.799.543	-8%

L'importo dei crediti che la Società vanta nei confronti della controllante Provincia Autonoma di Trento ammonta ad Euro 109.392.076, con un decremento rispetto al 2009 di Euro 9.799.543 dovuto:

- all'incasso dei contributi a copertura dei prestiti obbligazionari per le rate scadute nel 2010 dei prestiti sottoscritti nel 2005 (-4.881.003) e nel 2009 (-5.271.299);
- a nuovi contributi per investimento (577.248);
- a nuovi contributi 2010 per spese di funzionamento (6.296.130) e del relativo incasso (-6.071.517);
- a crediti per erogazione di servizi amministrativi (660.434);
- all'incasso dei crediti 2009 contributi all'utenza (-1.107.700).

Si espone la tabella della composizione analitica e della durata residua dei crediti.

CREDITI VERSO CONTROLLANTI	31/12/2009	31/12/2010	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni
crediti per servizi	1.836	660.434	660.434	0	0
contributi c/utenza	1.107.700	0	0	0	0
contributi su finanziamenti	116.671.319	106.519.017	12.386.129	35.896.485	58.236.403
contributi c/investimento	0	577.248	577.248	0	0
contributi sp funzionamento	1.410.764	1.635.377	1.635.377	0	0
TOTALE	119.191.619	109.392.076	15.259.188	35.896.485	58.236.403

Nella successiva tabella, come prescritto dall'OIC 15 par. E.e., viene dettagliato il credito per contributi su finanziamenti con le relative scadenze:

SCADENZA	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTALE
contributi su finanziamenti	12.386.129	8.482.816	8.802.190	9.133.696	9.477.783	3.834.957	52.117.571

SCADENZA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTALE
contributi su finanziamenti	3.995.700	4.163.188	4.337.705	4.519.545	4.709.017	4.906.442	26.631.597

SCADENZA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTALE
contributi su finanziamenti	5.112.152	4.606.534	4.800.660	5.002.975	5.213.829	3.033.698	27.769.848
						TOTALE	106.519.016

C II 4 bis) crediti tributari

II. CREDITI	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
4bis) Crediti tributari	400.514	401.141	627	0%

L'ammontare al 31 dicembre 2010 dei crediti tributari è di Euro 401.141; nella tabella sottostante sono riportate le variazioni subite nell'anno.

CREDITI TRIBUTARI	31/12/2009	incrementi 2010	decrementi 2010	31/12/2010
credito ires	188.240	292.541	-188.240	292.541
credito irap	212.274	83.478	-212.274	83.478
altri crediti - imposta bollo	0	25.122	0	25.122
TOTALE	400.514	401.141	-400.514	401.141

C II 4 ter) imposte anticipate

II. CREDITI	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
4ter) Imposte anticipate	175.500	190.354	14.854	8%

Le principali imposte anticipate sono state calcolate negli esercizi pregressi sull'accantonamento al fondo rischi cause legali in corso (Euro 505.000). Nel corso del 2010 sono state calcolate imposte anticipate IRAP sull'accantonamento al fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali (Euro 430.000).

C II 5) CREDITI VERSO ALTRI

II. CREDITI	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
1) Verso altri	1.581.014	730.494	-850.520	-54%
▪ crediti per contributi	23.202	108	-23.094	-100%
▪ crediti verso fornitori	139.084	182.832	43.748	31%
▪ crediti per cauzioni	32.997	34.501	1.504	5%
▪ crediti verso enti mutuanti per somme da erogare	222.076	73.226	-148.850	-67%
▪ crediti per amministrazione stabili	1.138.748	374.232	-764.516	-67%
▪ crediti diversi	24.907	65.595	40.688	163%

L'ammontare dei crediti verso altri a fine esercizio è di Euro 730.494, contro Euro 1.581.014 dello scorso anno.

Il decremento è dovuto principalmente alla riduzione del credito verso le amministrazioni comunali per



i corrispettivi fatturati dalla Società a fronte dell'attività di gestione e amministrazione degli stabili di loro proprietà (Euro 764.516).

C IV) DISPONIBILITÀ LIQUIDE

V. DISPONIBILITÀ LIQUIDE	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
1) Depositi bancari e postali	34.599.368	33.298.992	-1.300.376	-4%
2) Assegni	0	0	0	-
3) Denaro e valori di cassa	15.734	15.940	206	1%
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE IV)	34.615.102	33.314.932	-1.300.170	-4%

Le disponibilità liquide presentano un saldo pari a 33.314.932 contro Euro 34.615.102 del 2009. Al pari dello scorso anno la disponibilità finanziaria coincide con l'emissione di un nuovo Prestito obbligazionario effettuata nell'ultima decade di dicembre.

Per la variazione delle disponibilità liquide rilevate nell'anno si rimanda al rendiconto finanziario riportato nell'Allegato VII.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

RATEI E RISCONTI	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
Ratei attivi	1.187.090	950.179	-236.911	-20%
Risconti attivi	23.414	50.506	27.092	116%

Nella seguente tabella viene data evidenza della composizione e della variazione annuale dei ratei attivi:

RATEI ATTIVI	31/12/2009	31/12/2010	Variazione
▪ interessi maturati e non scaduti cessione rateale unità immobiliari ai sensi della LP 21/92	1.360	972	-388
▪ quota contributo provinciale su interessi maturati e non scaduti relativi al prestito obbligazionario	1.185.730	949.207	-236.523
TOTALE	1.187.090	950.179	-236.911

I risconti attivi, con Euro 50.506, riguardano costi pagati anticipatamente relativi alla gestione del sistema informativo, ai premi di assicurazione, oltre e a canoni, abbonamenti e quote associative. Non vi sono ratei o risconti attivi con durata superiore a 5 anni.



INFORMAZIONI
SULLA SITUAZIONE
PATRIMONIALE

PASSIVO E NETTO

A) PATRIMONIO NETTO

A) PATRIMONIO NETTO		31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
I	Capitale sociale	3.412.077	3.412.077	0	-
II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	-
III	Riserva di rivalutazione	0	0	0	-
IV	Riserva legale	682.415	723.580	41.165	-
V	Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	-
VI	Riserve statutarie	0	0	0	-
VII	Altre riserve	913.390.235	914.172.383	782.148	0%
	Riserva contributi c/capitale	0	0	0	-
	Riserva contributi ex art. 55 D.P.R. 917/86	0	0	0	-
	Riserva contributi	280.378.339	280.378.339	0	-
	Riserva straordinaria	4.815.692	5.597.837	782.145	-
	Riserva finanziamento socio	14.000.000	14.000.000	0	-
	Riserva di trasformazione	614.196.204	614.196.204	0	0%
	Riserva di arrotondamento	0	3	3	-
VIII	Utili/Perdite portati a nuovo	0	0	0	-
IX	Utile/Perdita d'esercizio	823.310	1.061.450	238.140	29%
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		918.308.037	919.369.490	1.061.453	0%



Nella seguente tabella viene riportata la movimentazione delle poste del patrimonio netto di ITEA nel corso dell'esercizio 2010.

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva contributi c/capitale	Riserva contributi ex art. 55 TU (non vincolata)	Riserva contributi ex art. 55 TU (vincolata in sospensione di imposta)	Riserva straordinaria	Riserva da trasformazione	Finanziamenti socio c/capitale	Riserva di arrotondamento	Risultato d'esercizio	totale patrimonio netto
Saldo al 01.01.2008	3.412.077	682.415	167.303.099	56.537.620	56.537.620	4.815.692	623.066.491	14.000.000	0	-4.101.276	922.253.738
allocazione risultato							-4.101.276			4.101.276	0
versamenti socio in c/capitale											0
arrotondam.											0
risultato esercizio										-4.769.011	-4.769.011
Saldo al 31.12.2008	3.412.077	682.415	167.303.099	56.537.620	56.537.620	4.815.692	618.965.215	14.000.000	0	-4.769.011	917.484.727
allocazione risultato							-4.769.011			4.769.011	0
versamenti socio in c/capitale											0
arrotondam.											0
risultato esercizio										823.310	823.310
Saldo al 31.12.2009	3.412.077	682.415	167.303.099	56.537.620	56.537.620	4.815.692	614.196.204	14.000.000	0	823.310	918.308.037
allocazione risultato		41.165				782.145				-823.310	0
versamenti socio in c/capitale											0
arrotondam.									3		3
risultato esercizio										1.061.450	1.061.450
Saldo al 31.12.2010	3.412.077	723.580	167.303.099	56.537.620	56.537.620	5.597.837	614.196.204	14.000.000	3	1.061.450	919.369.490

Si specifica che le riserve di contributi in c/ capitale sopra indicate, vincolate in sospensione d'imposta, possono essere utilizzate e non tassate esclusivamente a copertura di perdite.

L'utile dell'esercizio 2010 ammonta ad Euro 1.061.450.

NATURA/ DESCRIZIONE	IMPORTO	POSSIBILITÀ DI UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE	RIEPILOGO DELLE UTILIZZAZIONI EFFETTUATE NEI TRE PRECEDENTI ESERCIZI	
				PER COPERTURA PERDITE	PER ALTRE RAGIONI
Capitale	3.412.077				
Riserve di utili:					
▪ riserva legale	723.580	B	723.580		
▪ riserva straordinaria	5.597.837	A, B, C	5.597.837		
Riserve di capitale:					
▪ riserva contributi ex art.55	56.537.620	A, B, C	56.537.620		
▪ riserva contributi ex art.55	56.537.620	A, B, C	56.537.620		
▪ riserva contributi c/capitale	167.303.099	A, B, C	167.303.099		
▪ versamento Socio c/capitale	14.000.000	A, B	14.000.000		
▪ riserva di arrotondamento	3				
▪ riserva di trasformazione	614.196.204	A, B, C	614.196.204	8.870.287	
TOTALE	918.308.040		914.895.960		
QUOTA NON DISTRIBUIBILE			15.250.870*		
RESIDUO QUOTA DISTRIBUIBILE			899.645.090		

Legenda:

A: per aumento capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

* rappresenta l'ammontare della quota non distribuibile per effetto: del versamento del socio in c/ capitale (14.000.000) e della parte destinata a copertura dei costi di impianto ed ampliamento non ancora ammortizzati ex art. 2426 n. 5 del C.C. (527.290) e la riserva legale utilizzabile a copertura delle perdite.

Il capitale sociale è composto da 3.412.077 azioni ordinarie da Euro 1 ciascuna.

Il capitale sociale risulta interamente versato.



B) FONDI PER RISCHI E ONERI

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI	31/12/2009	31/12/2010	VARIAZIONI	%
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0	0	-
2) per imposte, anche differite	9.207.036	9.490.905	283.869	3%
▪ imposte differite	8.683.996	8.953.703	269.707	3%
▪ imposte future da accertamento fiscale	523.040	537.202	14.162	3%
3) Altri fondi	1.283.081	1.273.862	-9.219	-1%
▪ Fondo rischi per controversie legali in corso	505.000	505.000	0	-
▪ Fondo rischi per futuri accertamenti ICI	50.000	43.893	-6.107	100%
▪ Fondo oneri futuri per conguaglio sp. condominiali	728.081	724.969	-3.112	-0,4%

Per Imposte, anche differite

Il fondo imposte è composto da:

- un fondo imposte differite per Euro 8.953.703 di cui si rimanda alla tabella sotto allegata; per gli importi considerati è consentita la tassazione in quote costanti in cinque esercizi compreso quello di realizzo o la tassazione per cassa nel caso degli interessi di mora;
- un fondo imposte e tasse per accertamenti fiscali, relativo a verifica ispettiva sul bilancio 2006 per Euro 523.040. Il fondo rileva le imposte, le sanzioni e gli interessi derivanti dal processo verbale di constatazione di data 26 maggio 2008.

Di seguito si espone la tabella relativa alle imposte differite ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile specificando che sono state considerate:

- ai fini IRES: le plusvalenze da cessione beni immobili, i contributi a copertura della quota capitale delle rate di ammortamento dei mutui e dei prestiti obbligazionari e gli interessi attivi di mora;
- ai fini IRAP: le quote di ricavi di esercizi precedenti per le quali la Società aveva scelto la tassazione differita. Dall'esercizio 2008 non sono stati effettuati accantonamenti in quanto la normativa vigente non consente differimenti temporali.

FONDO IMPOSTE DIFFERITE	31/12/2009	INCREMENTI 2010	UTILIZZI 2010	31/12/2010
per contributi e liberalità	8.078.969	2.793.536	-2.537.128	8.335.377
per plusvalenze	596.592	438.318	-425.190	609.720
per interessi di mora	8.435	3.592	-3.421	8.606
TOTALE	8.683.996	3.235.446	-2.965.739	8.953.703

Il saldo a chiusura del bilancio è così determinato:

FONDO IMPOSTE DIFFERITE	IMPONIBILE	ALIQUOTA	IMPOSTA
contributi e acquisizioni gratuite	29.978.039	27,50%	8.243.961
contributi e acquisizioni gratuite	2.657.442	3,44%	91.416
plusvalenze	2.209.413	27,50%	607.588
plusvalenze	61.964	3,44%	2.132
interessi di mora	31.295	27,50%	8.606
TOTALE			8.953.703

Altri fondi

Il saldo al 31 dicembre 2010 comprende:

- un fondo rischi per controversie legali per Euro 505.000;
- un fondo rischi per futuri accertamenti ICI per Euro 43.893;
- un fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali per Euro 724.969.

Il fondo rischi per controversie legali, istituito nel 2005, non ha subito variazioni in quanto le cause che hanno motivato l'accantonamento sono ancora in corso e, dopo attenta valutazione del contenzioso in essere, non si è ritenuto necessario provvedere ad ulteriori accantonamenti o liberazioni dello stesso.

Il fondo rischi per futuri accertamenti ICI è stato iscritto nel 2009 per la copertura dell'imposta non pagata sugli immobili in patto di futura vendita e relativa agli anni 2005-2006; l'imposta è risultata dovuta a seguito di emanazione della Risoluzione n. 5/DPF del Ministero dell'Economia delle Finanze di data 18 ottobre 2007 e per accertamenti ICI. Nel 2010 è stato utilizzato per Euro 6.107 e non si è ritenuto necessario procedere ad accantonamenti.

Il fondo oneri è stanziato a fronte di costi in passato iscritti a carico utenti e che, effettuati i conteggi del conguaglio spese condominiali, potranno risultare a carico della Società in quanto riferibili ai periodi di sfittanza delle unità immobiliari. Di seguito la movimentazione nell'anno:

	31/12/2009	Utilizzi/stralci 2010	Accantonamento 2010	31/12/2010
fondo oneri futuri per conguaglio spese	728.081	-433.112	430.000	724.969

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

C) TFR DI LAVORO SUBORDINATO	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
1) Fondo trattamento di fine rapporto	2.923	4.719	1.796	61%
- Fondo trattamento di fine rapporto	113.925	230.516	116.591	102%
- Crediti v/inps per tfr	-111.002	-225.797	-114.795	103%



Il Fondo di trattamento fine rapporto è pari ad Euro 4.719, pari all'effettivo debito della società per il trattamento fine rapporto da liquidare ai dipendenti nel caso in cui cessassero la propria attività a dicembre 2010, al netto del credito al fondo di Tesoreria INPS presso il quale la società deve versare l'importo maturato dai dipendenti che hanno optato per questa scelta contributiva.

Per quanto riguarda il debito nel 2010 il fondo è stato movimentato con l'accantonamento dell'anno di Euro 134.996, così come indicato nel conto economico, corrispondente al maturato dell'anno, ed è stato utilizzato per Euro 18.405, corrisposti a dipendenti dimissionari.

	31/12/2009	utilizzi e versamenti INPS 2010	accantonamenti 2010	31/12/2010
Fondo trattamento di fine rapporto	2.923	-133.200	134.996	4.719

D) DEBITI

D) DEBITI	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
1) Obbligazioni	116.671.319	136.519.019	19.847.700	17%
2) Obbligazioni convertibili	0	0	0	-
3) Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	-
4) Debiti verso banche	0	0	0	-
5) Debiti verso altri finanziatori	34.184	6.756	-27.428	-80%
6) Acconti	5.141.357	5.197.117	55.760	1%
7) Debiti verso fornitori	12.518.282	19.674.020	7.155.738	57%
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	-
9) Debiti verso imprese controllate	0	0	0	-
10) Debiti verso imprese collegate	0	0	0	-
11) Debiti verso controllanti	10.240.185	10.340.908	100.723	1%
▪ Deb vs PAT per stipendi personale messo a disposizione	5.009.459	4.607.731	-401.728	-8%
▪ Deb vs PAT per tfr personale messo a disposizione	3.799.919	3.823.066	23.147	1%
▪ Deb vs PAT per rimborso canoni locazione da Enti soppressi	29.190	22.172	-7.018	-24%
▪ Deb vs PAT per acconti contributi c/invest.	1.198.323	1.605.752	407.429	34%
▪ Deb vs Fondo Prov.le Casa	203.294	282.187	78.893	39%
12) Debiti tributari	716.993	935.807	218.814	31%
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	143.107	154.381	11.274	8%
14) Altri debiti	1.016.543	1.569.699	553.156	54%
▪ Debiti verso utenti	510.924	699.348	188.424	37%
▪ Debiti diversi	505.619	870.351	364.732	72%
TOTALE DEBITI (D)	146.481.970	174.397.707	27.915.737	19%

Di seguito si espongono le variazioni intervenute nell'anno 2010 per tipologia di debito.

Prestito obbligazionario

Si riepilogano di seguito i prestiti obbligazionari emessi da ITEA S.p.A.:

- 12 gennaio 2005 emissione prestito obbligazionario per Euro 49.899.632 con rimborso annuale posticipato della durata di 10 anni;



- 23 dicembre 2008 emissione prestito obbligazionario per Euro 41.500.000 con rimborso annuale posticipato a partire dal 2010 della durata di 20 anni;
- 18 dicembre 2009 emissione prestito obbligazionario per Euro 43.200.000 con rimborso annuale posticipato a partire dal 2011 della durata di 20 anni.
- 24 dicembre 2010 emissione prestito obbligazionario per Euro 30.000.000 con rimborso posticipato della durata di 6 mesi.

Il prestito emesso il 12 gennaio 2005 non è assistito da alcuna garanzia reale su beni sociali ma è integralmente coperto da contributi provinciali.

I prestiti emessi fino al 2009 sono integralmente coperti da contributo provinciale e garantiti da un pegno sui crediti vantati dalla Società verso la Provincia Autonoma di Trento per gli stessi contributi. Il prestito a breve termine del 2010 non è supportato né da pegno su credito né da alcuna garanzia reale e sarà rimborsato con una nuova emissione nel 2011 per la quale la Provincia ha già assegnato i relativi contributi.

OBBLIGAZIONI	31/12/2009	incrementi 2010	scadenze 2010	31/12/2010
▪ PO emissione 12/01/05 durata 10 anni euro 49.899.631	31.971.319	0	-4.881.001	27.090.318
▪ PO emissione 23/12/08 durata 20 anni euro 41.500.000	41.500.000	0	-5.271.299	36.228.701
▪ PO emissione 18/12/09 durata 20 anni euro 43.200.000	43.200.000	0	0	43.200.000
▪ PO emissione 24/12/10 durata 6 mesi euro 30.000.000	0	30.000.000	0	30.000.000
TOTALE	116.671.319	30.000.000	-10.152.300	136.519.019

Nella tabella sottostante si evidenzia la rilevazione a bilancio dei prestiti obbligazionari.

PRESTITI OBBLIGAZIONARI	COSTO INTERESSI PASSIVI	RICAVO CONTRIBUTI SU INTERESSI	RICAVO QUOTA CAPITALE ANNUA	PASSIVO RISCONTI PASSIVI	ATTIVO RATEI ATTIVI	PASSIVO RATEI PASSIVI
▪ PO 2005-2015	-953.773	953.773	5.046.222	22.204.563	916.985	916.985
▪ PO 2008-2027	-1.679.382	1.679.382	2.614.039	36.192.543	32.223	32.223
▪ PO 2009-2028	-1.870.316	1.870.316	2.792.575	40.307.964	0	0
▪ PO 2010-2011	-10.447	0	0	0	0	10.447
TOTALE	-4.513.918	4.503.471	10.452.836	98.705.070	949.208	959.655

Di seguito la scomposizione dei debiti per prestiti obbligazionari secondo le scadenze:

	Totali	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni
Prestiti obbligazionari	136.519.019	42.386.129	35.896.489	58.236.402

Debiti verso altri finanziatori

I debiti verso altri finanziatori al 31 dicembre 2010 sono pari ad Euro 6.756, il saldo al 31/12/2009 era pari ad Euro 34.184, riportando quindi una riduzione di Euro 27.428 dovuta al pagamento delle rate annue di rimborso dei prestiti.

I mutui sono tutti stati stipulati con la Cassa Depositi e Prestiti, saranno estinti entro il 2012 e la Società non ha prestato alcuna garanzia reale sui propri beni.

Acconti

Sono contabilizzate le somme ricevute dagli assegnatari di immobili con contratto di locazione con clausola di patto futura vendita, dalla data di stipula del contratto alla data di chiusura dell'esercizio 2010 per Euro 5.071.967. A conclusione del piano di rateizzazione, il debito indicato in tale voce di bilancio corrisponderà al prezzo di cessione pattuito contrattualmente. Nel corso del 2010 sono stati versati acconti per Euro 274.334 e sono stati stipulati contratti di compravendita definitiva per Euro 343.624.

Inoltre vi sono acconti per Euro 125.150 versati da utenti prima della stipula del contratto di cessione.

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori presentano un saldo al 31 dicembre 2010 pari ad Euro 19.674.020, l'incremento della voce di bilancio (7.155.738) è dovuto principalmente al notevole sviluppo delle attività in linea con la "manovra anticongiunturale". Non vi sono debiti verso fornitori di durata residua superiore a 5 anni.

Debiti verso controllante

La voce di bilancio accoglie i seguenti importi:

DEBITI VERSO CONTROLLANTE	31/12/2009	31/12/2010	variazione
▪ debiti per costo personale PAT distaccato	5.009.459	4.607.731	-401.728
▪ debiti per TFR da erogare a personale PAT	3.799.919	3.823.066	23.147
▪ contributi assegnati dalla PAT e non utilizzati	1.198.323	1.605.752	407.429
▪ eccedenza canone oggettivo	203.294	282.187	78.893
▪ Altri	29.190	22.172	-7.018
TOTALE	10.240.185	10.340.908	100.723

Ed in particolare il debito della Società verso la Provincia Autonoma di Trento per:

- il costo del proprio personale messo a disposizione presso ITEA S.p.A. e per il trattamento di fine rapporto dello stesso personale;
- per i contributi in conto investimento assegnati dalla controllante a fronte dei quali la Società non ha ancora sostenuto spese d'investimento per Euro 1.605.752;
- per i canoni di locazione emessi dalla Società ed eccedenti il canone oggettivo da riversare al Fondo provinciale casa, ai sensi della LP 15/2005;
- per le quote riscatto e il rimborso di prestiti ora in gestione alla Società e relativi a Enti soppressi e da riversare alla Provincia Autonoma di Trento.

Non vi sono debiti verso controllante di durata residua superiore a 5 anni.



Debiti tributari

I debiti tributari al 31/12/2010 pari ad Euro 935.807 corrispondono:

- all'IVA a debito ricalcolata ai sensi degli artt. 19, 19 bis, 19 bis 2 del DPR 633/1972 per Euro 76.412;
- alle ritenute del mese di dicembre 2010 effettuate su stipendi e compensi e altre imposte per Euro 859.395.

Alla data di redazione della presente nota integrativa, i debiti tributari risultanti al 31/12/2010 sono stati interamente saldati.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

Trattasi dei contributi INAIL relativi alla mensilità del mese di dicembre 2010 e da versare nell'anno successivo.

Altri debiti

I debiti verso utenti accolgono:

- i residui dei conguagli delle spese condominiali per i periodi luglio 2006 - giugno 2007 e luglio 2007 - giugno 2008 a favore degli assegnatari per Euro 47.653;
- le somme che la Società deve rimborsare per versamenti non dovuti per Euro 58.975;
- gli importi dei depositi cauzionali e relativi interessi maturati al 31 dicembre 2010, riguardanti i contratti di locazione stipulati ai sensi della LP15/2005 e a contratti di locazione di immobili strumentali per Euro 592.720.

DEBITI VS UTENTI	31/12/2009	31/12/2010	variazione	oltre 5 anni
▪ debiti verso utenti per spese condominiali	1.007	47.653	46.646	0
▪ debiti per somme non dovute	61.807	58.975	-2.832	0
▪ debiti per depositi cauzionali	448.110	592.720	144.610	0
TOTALE	510.924	699.348	188.424	0

I debiti diversi sono esposti nella sottostante tabella.

DEBITI DIVERSI	31/12/2009	31/12/2010	variazione	oltre 5 anni
▪ cauzioni passive	15.342	14.344	-998	0
▪ debiti verso personale e amministratori	21.447	127.101	105.654	0
▪ debiti per indennità di esproprio	126.286	408.605	282.319	0
▪ debiti verso Comuni per gestione unità immobiliari di loro proprietà	240.341	233.876	-6.465	0
▪ debiti diversi	102.203	86.425	-15.778	0
TOTALE	505.619	870.351	364.732	0

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

E) RATEI E RISCONTI	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
▪ Ratei passivi	1.185.729	959.655	-226.074	-19%
▪ Risconti passivi	112.600.138	101.320.735	-11.279.403	-10%
Totale Ratei e Risconti (E)	113.785.867	102.280.390	-11.505.477	-10%

Ratei passivi

I ratei passivi sono rappresentati da spese maturate e non scadute al 31 dicembre 2010 relativamente alle quote di interesse sui prestiti obbligazionari emessi.

Risconti passivi

Rispetto al bilancio 2009, la voce dei risconti passivi ha subito una importante variazione in diminuzione per Euro 11.279.403, dovuta principalmente all'effetto combinato:

- del decremento a seguito dell'iscrizione per competenza a conto economico delle rate dei prestiti obbligazionari sottoscritti (2005-2008 e 2009), per Euro -10.452.837
- del decremento dei contributi provinciali assegnati dalla Provincia Autonoma di Trento e utilizzati dalla Società per attività di investimento che si sono concluse nel corso dell'esercizio 2010 per Euro -1.282.222;
- dell'incremento dei contributi provinciali assegnati dalla Provincia Autonoma di Trento, relativi ad attività di investimento ancora in corso di realizzazione per Euro 169.819;
- dell'incremento per liberalità da parte di Comuni.

RISCONTI PASSIVI	31/12/2009	31/12/2010	variazione
▪ contributi Pat prestito obbligazionario	109.157.909	98.705.072	-10.452.837
▪ contributi Stato mutui diversi	23.202	108	-23.094
▪ contributi Pat	3.154.479	2.042.076	-1.112.403
▪ liberalità da Comuni - acquisizioni gratuite	264.548	572.279	307.731
▪ spese diverse	0	1.200	1.200
TOTALE	112.600.138	101.320.735	-11.279.403

Nella tabella sottostante si evidenzia la movimentazione dei risconti passivi relativi ai prestiti obbligazionari. Come già anticipato in precedenza, non è presente il prestito obbligazionario emesso a dicembre 2010 in quanto non vi sono contributi ad esso associati:

PRESTITI OBBLIGAZIONARI	31/12/2009	NUOVE EMISSIONI 2010	QUOTE CAPITALE 2010	31/12/2010
▪ PO 2005-2015	27.250.787	0	-5.046.222	22.204.565
▪ PO 2008-2027	38.806.583	0	-2.614.039	36.192.544
▪ PO 2009-2028	43.100.539	0	-2.792.575	40.307.964
TOTALE	109.157.909	0	-10.452.836	98.705.073



Si specifica che, sul totale dei risconti passivi, Euro 58.236.402 hanno durata superiore a 5 anni. Non vi sono, invece, ratei passivi con durata superiore a 5 anni.

CONTI D'ORDINE

VOCI DEI CONTI D'ORDINE	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
A) SISTEMA IMPROPRIO DEI BENI DI TERZI PRESSO DI NOI	55	55	0	0%
I Titoli di terzi ricevuti in cauzione	0	0	0	0%
II Contante ricevuto in cauzione	55	55	0	0%
Totale sistema improprio dei beni di terzi presso di noi (A)	55	55	0	0%
B) SISTEMA IMPROPRIO DEI RISCHI	0	0	0	0%
Totale sistema improprio dei rischi (B)	0	0	0	0%
C) SISTEMA IMPROPRIO DEGLI IMPEGNI	3.464.255	2.486.558	-977.697	-28%
II Debitori per fidejussioni	2.051.238	0	-2.051.238	-100%
VII Credito residuo contratto locazione pfv	911.568	637.335	-274.233	-30%
VIII Futuri decreti di esproprio	501.449	366.223	-135.226	-27%
IX Debiti per contratti ad esecuzione differita	0	1.483.000	1.483.000	100%
TOTALE SISTEMA IMPROPRIO DEGLI IMPEGNI (C)	3.464.255	2.486.558	-977.697	-28%
TOTALE CONTI D'ORDINE	3.464.310	2.486.613	-977.697	-28%

Sistema improprio dei beni di terzi presso di noi

Il "contante ricevuto in cauzione" è rappresentato dai depositi cauzionali previsti contrattualmente e prestati a garanzia del canone.

Sistema improprio degli impegni

Il conto "debitori per fideiussioni" si è azzerato per la cessazione dalla validità della fideiussione prestata dalla Società a favore dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio IVA, a seguito della richiesta di rimborso dell'IVA a credito risultante dalla dichiarazione annuale dell'esercizio 2004, in quanto si è concluso il periodo di possibile accertamento fiscale IVA.

Nel "credito residuo contratto di locazione pfv" è iscritto il credito della Società verso gli assegnatari dei cespiti in "patto futura vendita" per le quote non scadute alla data di chiusura del bilancio.

In "futuri decreti di esproprio" sono rilevati gli impegni derivanti da procedimenti preliminari di esproprio di aree o immobili, per i quali verrà emesso dall'autorità competente il decreto definitivo di esproprio.

I "debiti per contratti ad esecuzione differita" si riferiscono al contratto di acquisto dell'area ex SAV a Rovereto, dove solo se il Comune approverà il piano di lottizzazione, aumentando la potenzialità edificatoria dell'area entro il 2012, il corrispettivo per l'acquisizione sarà aumentato di Euro 1.483.000.



INFORMAZIONI SUL
CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione del 2010 ammonta complessivamente a Euro 53.057.681, in aumento rispetto al 2009 di Euro 1.163.721 come di seguito analizzato nel dettaglio.

A 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni

A fine 2010 i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi ammontano ad Euro 15.985.606, in diminuzione rispetto allo scorso esercizio di Euro 3.160.035.

I ricavi dell'attività caratteristica derivano esclusivamente dal territorio del Trentino, ambito nel quale la Società opera.

La tabella che segue espone la composizione dei ricavi e le variazioni subite rispetto all'anno precedente:

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni				
▪ Canoni di locazione non strumentali (alloggi)	14.397.290	12.134.738	-2.262.552	-16%
▪ Canoni di locazione (accessori)	1.271.309	1.302.070	30.761	2%
▪ Canoni di locazione (strumentali)	939.056	887.546	-51.510	-5%
▪ Canoni da terreni	2.191	710	-1.481	-68%
▪ Canoni di locazione immobili di terzi in amministrazione	402.691	364.367	-38.324	-10%
▪ Ricavi da riscatto alloggi di terzi	5.904	5.023	-881	-15%
▪ Compensi servizi prestati non utenza	1.801.803	951.561	-850.242	-47%
▪ Compensi servizi prestati utenza	325.397	339.591	14.194	4%
TOTALE	19.145.641	15.985.606	-3.160.035	-17%

La variazione più significativa riguarda i canoni di locazione di alloggi che sono diminuiti complessivamente di Euro 2.262.552. Fino al 2009, la Legge provinciale prevedeva che per i contratti di locazione, l'emissione dei canoni fosse pari all'importo del "canone oggettivo", ed il loro pagamento avvenisse in parte dagli assegnatari ("canone sostenibile") ed in parte dalla Provincia Autonoma di Trento, la quale nel corso del 2009 ha versato Euro 3.168.366 a titolo di "contributo canone". Dal 2010, a seguito dalle modifiche apportate alla L.P.15/2005, l'emissione dei canoni è avvenuta al solo valore del "canone sostenibile".

Anche i "compensi per servizi prestati non utenza" si sono ridotti. La voce accoglie i compensi fatturati a soggetti terzi per lo svolgimento da parte della Società di alcuni servizi; tra i più significativi si ricorda la:

- gestione dell'attività costruttiva di immobili di terzi;
- gestione immobiliare di immobili di terzi;
- attività amministrativa riferibile all'edilizia residenziale pubblica.



A 4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Nell'anno 2010 sono stati iscritti incrementi di immobilizzazioni per Euro 1.704.000 contro Euro 1.535.346 del 2009, che hanno interessato costi sospesi (costruzioni in corso), immobilizzazioni materiali (fabbricati) e immobilizzazioni immateriali quali interventi di manutenzione su unità immobiliari di proprietà di terzi.

Nella tabella seguente viene presentato il dettaglio della voce:

INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	2009	2010	variazione
costi personale Settore tecnico			
- attività progettuale e direzione lavori			
▪ interventi di costruzione e ristrutturazione immobili di proprietà	940.783	1.002.767	61.984
costi personale Settore patrimonio			
- attività progettuale e direzione lavori			
▪ interventi di manutenzione straordinaria immobili di proprietà	506.064	649.222	143.158
▪ interventi di manutenzione straordinaria immobili di terzi in amm.ne	20.309	52.011	31.702
costi personale Settore tecnico			
- attività di ricerca e sviluppo - progetto "Green Model House ITEA"	68.190	0	-68.190
TOTALE	1.535.346	1.704.000	168.654

La Società ha individuato i seguenti criteri per la capitalizzazione dei suddetti costi:

- personale del Settore tecnico – sulla base della rilevazione delle ore dedicate alla progettazione e alla direzione lavori e ad altre attività direttamente collegate agli interventi, puntuale per ogni singolo tecnico e per ogni singolo cantiere di costruzione o di ristrutturazione;
- personale del Settore patrimonio – data la molteplicità e la capillarità degli interventi sul patrimonio di proprietà e gestito per conto terzi e dislocato in tutta la provincia, il costo da capitalizzare relativo al personale addetto alla manutenzione, è stato calcolato sulla base dell'analisi del Dirigente del Settore patrimonio nella quale sono indicate le percentuali del tempo/lavoro pro-capite dedicato dal personale addetto alla manutenzione straordinaria.

A 5) altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano complessivamente a Euro 35.368.075 con un incremento rispetto al 2009 di Euro 4.155.102.

Nella tabella seguente viene presentato il dettaglio della voce:

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio				
▪ Contributi in conto esercizio erogati dalla PAT e dai comuni	7.150.088	6.666.642	-483.446	-7%
▪ Contributi in conto capitale	7.688.025	10.462.550	2.774.525	36%
▪ Rimborso spese non utenza	1.126.965	957.421	-169.544	-15%
▪ Plusvalenze ordinarie	498.525	2.044.680	1.546.155	310%
▪ Rimborsi spese utenza	13.535.374	14.273.826	738.452	5%
▪ Ricavi da utenza da riversare	696.371	757.334	60.963	9%
▪ Altri ricavi	517.625	205.622	-312.003	-60%
TOTALE	31.212.973	35.368.075	4.155.102	13%

Le variazioni più significative riscontrate nel corso dell'esercizio riguardano:

- un decremento dei contributi in conto esercizio per spese di funzionamento assegnati dalla Provincia Autonoma di Trento rispetto al 2009 di Euro 483.446;
- un aumento dei contributi in conto capitale di Euro 2.774.525, principalmente relativo alla rata capitale di competenza dell'esercizio 2010 relativa al secondo prestito obbligazionario sottoscritto dalla Società e totalmente coperto dal contributo assegnato dalla Provincia Autonoma di Trento;
- un aumento dei rimborsi spese utenza di Euro 738.452, in particolare per la lievitazione delle spese connesse alla bolletta energetica.

B) COSTO DELLA PRODUZIONE

Il costo della produzione sostenuto nel corso del 2010 ammonta complessivamente a Euro 45.418.616, in aumento rispetto al 2009 (1.808.116).

B 7) costo per servizi

Per l'erogazione di servizi, nel corso del 2010, la Società ha complessivamente sostenuto spese per Euro 21.946.152 con un incremento rispetto al 2009 di Euro 1.621.022.



Nella tabella seguente viene presentato il dettaglio della voce:

B) COSTO DELLA PRODUZIONE	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
7) Per servizi				
▪ Spese generali di amministrazione	784.570	922.018	137.448	18%
▪ Spese gestione immobili adibiti a servizi generali	516.497	648.154	131.657	25%
▪ Spese per manutenzione stabili	2.895.951	3.486.903	590.952	20%
▪ Spese per servizi prestati a carico utenti	13.087.489	13.881.531	794.042	6%
▪ Spese per servizi prestati a carico istituto	1.580.998	1.668.600	87.602	6%
▪ Spese per la gestione immobili comunali	1.189.686	1.041.221	-148.465	-12%
▪ Servizi per il personale e altri servizi	269.939	297.725	27.786	10%
TOTALE	20.325.130	21.946.152	1.621.022	8%

Si rileva un incremento significativo per la manutenzione degli stabili pari a Euro 590.952; per le spese generali di amministrazione si registra un aumento pari a Euro 137.448.

Gli interventi di manutenzione a carico utenza nonché le spese per la gestione degli immobili comunali sono rimborsate e sono presenti nelle voci di ricavo.

Nelle spese generali di amministrazione sono contabilizzate le indennità annue dei membri del Consiglio di amministrazione e del Collegio sindacale.

B 8) spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono relative a:

- costi per la locazione di alloggi di privati. Si tratta di canoni di locazione che la società sostiene per procurarsi sul mercato gli alloggi da concedere in locazione con le modalità previste per l'edilizia pubblica. Il bilancio 2010 si chiude rilevando spese per un importo di Euro 131.110 con un decremento del 2% rispetto al 2009;
- costi per il noleggio e la manutenzione di beni di terzi. Tali costi che ammontano ad Euro 19.933 contro Euro 20.646 del 2009, si riferiscono esclusivamente alla gestione di fotocopiatrici in uso presso la sede della Società.

B 9) spese per il personale

Considerando congiuntamente personale provinciale esposto in "altri costi" e personale dipendente ITEA S.p.A., le spese ammontano complessivamente a Euro 8.338.520 con un incremento di 414.536 rispetto all'esercizio 2009.

Nella tabella seguente viene presentato il dettaglio della voce:

B) COSTO DELLA PRODUZIONE	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	2.000.431	2.557.245	556.814	28%
b) oneri sociali	612.369	777.981	165.612	27%
c) trattamento di fine rapporto	95.456	134.996	39.540	41%
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	
e) altri costi	5.215.728	4.868.298	-347.430	-7%
TOTALE	7.923.984	8.338.520	414.536	5%

Dal 2010 vengono contabilizzati i costi relativi alle ferie maturate e non godute entro la fine dell'esercizio: l'importo imputato a bilancio 2010 è stato pari ad Euro 199.615 (tenendo in considerazione sia il personale ITEA che il personale PAT a disposizione di ITEA).

B 10) ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono pari ad Euro 1.267.185, ed hanno subito un incremento di Euro 305.678, dovuto principalmente alla quota di ammortamento dei piani di sicurezza degli immobili (139.451) e degli oneri per interventi su immobili di terzi (155.912).

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano a Euro 7.393.245 con un incremento di 349.587 rispetto al precedente esercizio e ciò per effetto dell'entrata in patrimonio di nuovi immobili. Nelle tabelle seguenti viene presentato il dettaglio della voce:

B) COSTO DELLA PRODUZIONE	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali				
▪ Amm.to fabbricati civili	5.853.598	6.097.292	243.694	4%
▪ Amm.to fabbricati accessori	228.062	238.712	10.650	5%
▪ Amm.to fabbricati strumentali	189.366	194.087	4.721	2%
▪ Amm.to fabbricati strumentali non utilizzati direttamente	625.548	681.066	55.518	9%
▪ Amm.to altre immobilizzazioni materiali	147.084	182.088	35.004	24%
TOTALE	7.043.658	7.393.245	349.587	5%



L'accantonamento al fondo svalutazione dei crediti di clienti utenti per l'esercizio 2010 è stato pari ad Euro 500.000, considerata la vetustà e di conseguenza la possibilità di recupero dei crediti stessi.

B) COSTO DELLA PRODUZIONE	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide				
▪ Accantonamento al f.do svalutazione crediti clienti utenti	700.000	500.000	-200.000	-29%
▪ Accantonamento al f.do svalutazione crediti clienti non utenti	0	0	0	0%
TOTALE	700.000	500.000	-200.000	-29%

B 14) oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano complessivamente per l'anno 2010 a Euro 5.392.471 con un decremento di Euro 659.290 rispetto al 2009.

B) COSTO DELLA PRODUZIONE	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
14) Oneri diversi di gestione				
▪ Rimborso introiti immobili di terzi	696.371	757.334	60.963	9%
▪ Minusvalenze	116.821	26.439	-90.382	-77%
▪ Imposte deducibili	1.667.708	709.437	-958.271	-57%
<i>imposta di bollo</i>	351.707	328.052	-23.655	-7%
<i>imposta di registro</i>	205.473	192.497	-12.976	-6%
<i>iva indetraibile</i>	1.109.591	187.951	-921.640	-83%
<i>altre imposte</i>	937	937	0	0%
▪ Imposte indeducibili	3.025.768	3.021.744	-4.024	0%
<i>ici</i>	2.808.809	2.856.073	47.264	2%
<i>imposta di registro indeducibile</i>	196.868	155.698	-41.170	-21%
<i>altre imposte</i>	20.091	9.973	-10.118	-50%
▪ Altri costi	268.813	431.827	163.014	61%
▪ Versam. Fondo casa	276.280	445.690	169.410	61%
TOTALE	6.051.761	5.392.471	-659.290	-11%

Le variazioni di maggior rilievo riguardano:

- la riduzione dell'Iva indetraibile da pro-rata di cui all'art. 19/bis del DPR 633/72 rispetto al 2009 (- Euro 921.640) è determinata dal fatto che nell'esercizio 2009 l'Iva indetraibile, relativa alle fatture di competenza 2008 e ricevute nel 2009, fosse contabilizzata in questo conto anziché sulle

rispettive voci di costo. L'importo a bilancio di Euro 187.951 si riferisce principalmente alla rettifica del pro-rata di cui all'art. 19 bis 2 del DPR 633/72;

- l'aumento per Euro 169.410 rispetto al 2009 del versamento al Fondo Casa Provinciale, relativo alla differenza tra il canone oggettivo e il canone di mercato, dovuto all'aumento degli utenti interessati.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
15) Proventi da partecipazioni	0	0	0	-
16) Altri proventi finanziari				
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0	-
c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0	-
d) proventi diversi dai precedenti	171.060	513.674	342.614	200%
17) Interessi e altri oneri finanziari	26.690	27.197	507	2%
▪ Interessi passivi bancari	1.373	0	-1.373	-100%
▪ Interessi passivi su finanziamenti	2.884.095	4.515.566	1.631.471	57%
▪ Altri interessi passivi	17.680	6.203	-11.477	-65%
▪ Altri oneri finanziari	4.623	9.971	5.348	116%
▪ Contributi in conto esercizio erogati dalla Provincia Autonoma di Trento	-2.879.086	-4.503.471	-1.624.385	56%
▪ Contributi in conto esercizio erogati dallo Stato	-1.995	-1.072	923	-46%
17bis) Utili e perdite su cambi	20	-4	16	-80%
TOTALE	144.350	486.473	342.123	237%

Gli oneri finanziari comprendono gli interessi su mutui verso istituti di credito e sui prestiti obbligazionari contratti per la costruzione dei fabbricati che sono compensati quasi totalmente da contributi della PAT e/o dello Stato. Nel bilancio è dunque esposto, per differenza, l'ammontare degli oneri finanziari effettivamente a carico della Società, poiché non coperti da contributi, come riepilogato nella seguente tabella:



INTERESSI	interessi passivi	contributi PAT a copertura	contributi Stato a copertura	onere a carico Società
prestito obbligazionario	4.513.918	4.503.471	0	10.447
mutui	1.648	0	1.072	576
TOTALE	4.515.566	4.503.471	1.072	11.023

Il bilancio 2010 si chiude con un risultato positivo della gestione finanziaria per Euro 486.473, grazie ai maggiori introiti derivanti da interessi attivi sulle giacenze bancarie.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

La gestione straordinaria si conclude con un risultato positivo, pari a Euro 78.414, con una flessione rispetto all'anno precedente di Euro 45.724.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
20) Proventi, con separata indicazione delle plusvalenze da alienazioni				
▪ Sopravvenienze attive	422.893	240.707	-182.186	-43%
▪ Proventi straordinari diversi	21.803	0	-21.803	-100%
▪ Arrotondamento per voci di bilancio espresse all'unità di euro	0	3	3	
TOTALE	444.696	240.710	-203.986	-46%

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
21) Oneri, con separata indicazione delle minusvalenze da alienazioni e delle imposte relative a esercizi precedenti				
▪ Sopravvenienze passive	39.135	129.821	90.686	232%
▪ Imposte esercizi precedenti	112.068	32.475	-79.593	-71%
▪ Cessioni gratuite	169.355	0	-169.355	-100%
TOTALE	320.558	162.296	-158.262	-49%

Imposte e tasse

L'ammontare delle imposte correnti sul reddito è pari a Euro 6.887.649.

Si specifica che per il calcolo dell'IRES l'aliquota applicata è quella normale del 27,50%, mentre l'aliquota IRAP è del 2,98%, ridotta rispetto all'aliquota normale del 3,44%, ai sensi dell'art. 3, commi 1 e 2 della L.P. 2/2009, che ha ridotto l'aliquota per gli anni 2009 e 2010.

IMPOSTE	2009	2010	variazione
IRES	6.578.205	6.260.349	-317.856
IRAP	710.778	627.300	-83.478
TOTALE	7.288.983	6.887.649	-401.334

Complessivamente, considerando le imposte anticipate e differite, il carico di imposta è pari ad Euro 7.150.108 come dettagliato nella tabella sottostante.

IMPOSTE	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni	%
22) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	7.728.638	7.142.502	-586.136	-8%
▪ Imposte correnti	7.288.983	6.887.649	-401.334	-6%
▪ Anticipate - Differite	439.655	254.853	-184.802	-42%

Per la riconciliazione dell'onere fiscale teorico si veda l'allegato VIII.

Risultato di esercizio

Il bilancio chiude con un utile ante imposte di Euro 8.203.952, con una riduzione di Euro 347.996 rispetto al 2009 e con un utile dopo le imposte di Euro 1.061.450; il risultato d'esercizio è quindi migliorato per Euro 238.140.



ALLEGATO I

SITUAZIONE DIPENDENTI ITEA S.P.A. AL 31/12/2010

CATEGORIE		TOTALE	
		31.12.2009	31.12.2010
ITEA S.p.A.	Direttori generali	2	2
	Dirigenti	1	1
	Quadri	6	9
	Impiegati a tempo indeterminato	46	51
	Impiegati a tempo determinato	5	10
	Totale personale dipendente ITEA S.p.A.	60	73

CATEGORIE		TOTALE	
		31.12.2009	31.12.2010
PROVINCIALI	Dirigenti	3	3
	Direttori	9	9
	Impiegati	84	82
	Totale personale dipendente PAT a disposizione di ITEA S.p.A.	96	94

TOTALE GENERALE	156	167
------------------------	------------	------------

ALLEGATO II

MOVIMENTAZIONE IMMATERIALI

	costo storico 31/12/09	incrementi acquisti	decrementi cessioni	giroconti	costo storico lordo 31/12/2010	contributi c/investimento	costo storico netto 31/12/2010
COSTO STORICO							
costi di impianto e di ampliamento	2.120.070	0	0	0	2.120.070	0	2.120.070
costi di ricerca sviluppo e pubblicità	60.896	0	0	0	60.896	0	60.896
dir.di brevetto ind.le e util. opere d'ingegno	793.929	140.391	0	0	934.320	0	934.320
immobilizzazioni in corso e acconti	12.105	129.364	0	-12.105	129.364	0	129.364
altre immobilizzazioni	2.350.262	1.469.366	0	11.288	3.830.916	0	3.830.916
TOTALE	5.337.262	1.739.121	0	-817	7.075.566	0	7.075.566
FONDO AMMORTAMENTO							
costi di impianto e di ampliamento	1.205.304	0	0	424.014	424.014	0	1.629.318
costi di ricerca sviluppo e pubblicità	12.179	0	0	12.179	12.179	0	24.358
dir.di brevetto ind.le e util. opere d'in- gegno	731.069	0	0	133.055	133.055	0	864.124
immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0
altre immobilizzazioni	1.357.301	0	0	697.937	697.937	-0	2.055.238
TOTALE	3.305.853	0	0	1.267.185	1.267.185	-0	4.573.038
VALORE CONTABILE							
costi di impianto e di ampliamento	2.120.070	1.205.304	914.766	2.120.070	1.629.318	490.752	490.752
costi di ricerca sviluppo e pubblicità	60.896	12.179	48.717	60.896	24.358	36.538	36.538
dir.di brevetto ind.le e util. opere d'in- gegno	793.929	731.069	62.860	934.320	864.124	70.196	70.196
immobilizzazioni in corso e acconti	12.105	0	12.105	129.364	0	129.364	129.364
altre immobilizzazioni	2.350.262	1.357.301	992.961	3.830.916	2.055.238	1.775.678	1.775.678
TOTALE	5.337.262	3.305.853	2.031.409	7.075.566	4.573.038	2.502.528	2.502.528



ALLEGATO III MOVIMENTAZIONE TERRENI E FABBRICATI

	costo storico 31/12/09	contributi c/investimento esercizi pregressi	costo storico lordo 31/12/2009	incrementi	costo storico lordo cessioni	contributi c/inve- stimenti su cespiti ceduti	giroconti e decrementi	costo storico lordo 31/12/10	contributi c/investimento totali	costo storico netto 31/12/10
COSTO STORICO										
terreni edificabili	32.020.049	0	32.020.049	10.651.260	-221.438	0	-1.566.367	40.883.504	0	40.883.504
terreni non edificabili	1.124.943	0	1.124.943	601.532	0	0	589.644	2.316.119	-394.479	1.921.640
fabb. strumentali utiliz. direttamente	13.501.694	-1.202.660	14.704.354	512.204	0	0	384.585	15.216.558	-1.202.660	14.013.898
fabb. non strumentali non utiliz. dirett.	47.220.004	-980.731	48.200.735	2.448.672	0	0	431.067	51.033.992	-1.349.588	49.684.404
fabbricati civili	865.547.712	-10.831.795	876.379.507	24.221.991	-2.487.826	68.279	161.071	898.544.739	-11.075.608	887.469.131
fabbricati accessori	34.059.202	-161.767	34.220.969	1.603.114	-97.353	0	0	35.887.801	-208.412	35.679.389
fabbricati in diritto di superficie	50.922	0	50.922	243.749	0	0	0	294.671	-159.135	135.536
fabbricati con contratto locazione pfv	6.101.335	-46.541	6.147.876	3.562	-358.678	15.054	0	5.792.760	-31.487	5.761.273
TOTALE	999.625.861	-13.223.494	1.012.849.355	40.286.084	-3.165.295	83.333	0	1.049.970.144	-14.421.369	1.035.548.775
FONDO AMMORTAMENTO										
terreni edificabili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
terreni non edificabili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fabb. strumentali utiliz. direttamente	522.876	0	0	218.141	194.087	-24.054	716.963	716.963		
fabb. non strumentali non utiliz. dirett.	1.699.138	0	0	703.523	680.220	-23.303	2.379.358	2.379.358		
fabbricati civili	16.794.465	-45.517	0	6.168.229	6.058.298	-109.931	22.807.246	22.807.246		
fabbricati accessori	661.889	-2.123	0	240.470	238.619	-1.851	898.385	898.385		
fabbricati in diritto di superficie	1.024	0	0	2.779	1.187	-1.592	2.211	2.211		
fabbricati con contratto locazione pfv	122.148	-6.827	0	39.210	38.746	-463	154.067	154.067		
TOTALE	19.801.540	-54.467	0	7.372.352	7.211.157	-161.194	26.958.230	1.049.970.144	-14.421.369	1.035.548.775
VALORE CONTABILE										
terreni edificabili	32.020.049	0	32.020.049	40.883.504	0	40.883.504	0	40.883.504	0	40.883.504
terreni non edificabili	1.124.943	0	1.124.943	1.921.640	0	1.921.640	0	1.921.640	0	1.921.640
fabb. strum. utiliz. direttamente	13.501.694	522.876	12.978.818	14.013.898	716.963	13.296.935	716.963	13.296.935		
fabb. non strumentali non utiliz. dirett.	47.220.004	1.699.138	45.520.866	49.684.404	2.379.358	47.305.046	2.379.358	47.305.046		
fabbricati civili	865.547.712	16.794.465	848.753.247	887.469.131	22.807.246	864.661.885	22.807.246	864.661.885		
fabbricati accessori	34.059.202	661.889	33.397.313	35.679.389	898.385	34.781.005	898.385	34.781.005		
fabbricati in diritto di superficie	50.922	1.024	49.898	135.536	2.211	133.325	2.211	133.325		
fabbricati con contratto locazione pfv	6.101.335	122.148	5.979.187	5.761.273	154.067	5.607.206	154.067	5.607.206		
TOTALE	999.625.861	19.801.540	979.824.321	1.035.548.775	26.958.230	1.008.590.546	26.958.230	1.035.548.775	-14.421.369	1.035.548.775

ALLEGATO IV

MOVIMENTAZIONE IMPIANTI E MACCHINARI E ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI

	costo storico 31/12/09	incrementi acquisti	decrementi cessioni	giroconti	costo storico lordo 31/12/2010	contributi c/investimento	costo storico netto 31/12/2010
COSTO STORICO							
impianti e macchinari	62.605	8.816	-70	0	71.351	0	71.351
attrezzature ind.li e comm.li	241.693	60.843	-15	0	302.521	0	302.521
TOTALE	304.298	69.659	-85	0	373.872	0	373.872
FONDO AMMORTAMENTO							
	fondo ammortamento 31/12/09	decrementi cessioni	giroconti	amm.to su costo lordo	amm.to su costo netto	differenza amm.to	fondo ammortamento 31/12/10
impianti e macchinari	28.846	-42	0	13.554	13.554	0	42.358
attrezzature ind.li e comm.li	90.938	-64	0	37.100	37.100	0	127.974
TOTALE	119.784	-106	0	50.654	50.654	0	170.332
VALORE CONTABILE							
	costo storico 31/12/09	fondo ammortamento 31/12/09	valore netto contabile 31/12/09	costo storico netto 31/12/10	fondo ammortamento 31/12/10	valore netto contabile 31/12/10	
impianti e macchinari	62.605	28.846	33.759	71.351	42.358	28.993	
attrezzature ind.li e comm.li	241.693	90.938	150.755	302.521	127.974	174.547	
TOTALE	304.298	119.784	184.514	373.872	170.332	203.540	



ALLEGATO V

MOVIMENTAZIONE ALTRI BENI

	costo storico 31/12/09	incrementi acquisti	decrementi cessioni	giroconti	costo storico lordo 31/12/2010	contributi c/investimento	costo storico netto 31/12/2010
COSTO STORICO	736.122	132.891	-8.214	0	860.799	0	860.799
automezzi	84.046	0	0	0	84.046	0	84.046
mobili	379.501	19.629	-2.095	0	397.035	0	397.035
macchine ordinarie ufficio	2.013	961	-25	0	2.949	0	2.949
macchine ufficio elettroniche	21.423	3.539	-454	0	24.508	0	24.508
hardware	245.245	103.720	-5.640	0	343.325	0	343.325
telefonia mobile	574	5.042	0	0	5.616	0	5.616
opere d'arte	3.320	0	0	0	3.320	0	3.320
TOTALE	736.122	132.891	-8.214	0	860.799	0	860.799
FONDO AMMORTAMENTO	225.286	-6.240	0	131.432	131.432	0	350.478
automezzi	41.451	0	0	21.011	21.011	0	62.462
mobili	71.915	-2.614	0	46.467	46.467	0	115.768
macchine ordinarie ufficio	540	-9	0	296	296	0	827
macchine ufficio elettroniche	10.001	-233	0	4.548	4.548	0	14.316
hardware	101.287	-3.384	0	58.491	58.491	0	156.394
telefonia mobile	92	0	0	619	619	0	711
opere d'arte	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	225.286	-6.240	0	131.432	131.432	0	350.478
VALORE CONTABILE	736.122	225.286	510.836	860.799	860.799	510.321	510.321
automezzi	84.046	41.451	42.595	84.046	62.462	21.584	21.584
mobili	379.501	71.915	307.586	397.035	115.768	281.267	281.267
macchine ordinarie ufficio	2.013	540	1.473	2.949	827	2.122	2.122
macchine ufficio elettroniche	21.423	10.001	11.422	24.508	14.316	10.192	10.192
hardware	245.245	101.287	143.958	343.325	156.394	186.931	186.931
telefonia mobile	574	92	482	5.616	711	4.905	4.905
beni strumentali integralmente deducibili	3.320	0	3.320	3.320	0	3.320	3.320
TOTALE	736.122	225.286	510.836	860.799	350.478	510.321	510.321

ALLEGATO VI DETTAGLIO ANZIANITÀ DEI CREDITI

Anno di formazione del credito	Tipologia credito					Valore nominale crediti
	Canoni u.i. abitative	Canoni u.i. non abitative	Servizi	Riscatto u.i.	Addebiti diversi	
1992	538	0	1.007	0	0	1.545
1993	205	0	642	0	135	982
1994	317	0	3.151	0	0	3.468
1995	3.286	204	3.308	0	134	6.932
1996	5.386	177	5.740	0	996	12.299
1997	7.563	20	7.472	0	1.761	16.816
1998	5.833	244	8.971	0	2.153	17.201
1999	22.463	947	12.326	0	6.036	41.772
2000	12.212	1.146	6.158	0	13.927	33.443
2001	19.081	2.167	13.458	0	1.690	36.396
2002	26.286	4.593	18.268	0	9.787	58.934
2003	20.665	4.835	25.168	0	8.347	59.015
2004	43.192	6.431	22.525	0	7.027	79.175
2005	79.670	9.605	38.158	0	16.638	144.071
2006	106.784	16.998	50.473	2	61.903	236.160
2007	86.171	8.538	52.774	5	34.467	181.955
2008	142.457	20.725	77.139	323	58.114	298.758
2009	346.146	82.731	150.269	2.589	74.170	655.905
2010	623.776	196.516	820.072	17.579	241.645	1.899.588
Totale	1.552.031	355.877	1.317.079	20.498	538.930	3.784.415



ALLEGATO VII RENDICONTO FINANZIARIO

FONTI DI FINANZIAMENTO	2009	2010
Liquidità generata dalla gestione reddituale		
Risultato d'esercizio	823.310	1.061.450
Rettifiche relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:		
Ammortamenti immateriali	961.507	1.267.185
Ammortamenti materiali	7.043.658	7.393.245
Accantonamenti a fondi	1.150.000	930.000
	9.155.165	9.590.430
Variazioni delle posizioni debitorie e creditorie		
(Aumento) / diminuzione dei crediti clienti	(2.327.886)	(2.376.229)
(Aumento) / diminuzione degli altri crediti - ratei e risconti attivi	(303.914)	1.060.339
(Aumento) / diminuzione di crediti immobilizzati	64.676	164.328
(Aumento) / diminuzione di crediti verso PAT	(28.647.412)	9.799.543
Aumento / (diminuzione) dei debiti altri finanziatori	(108.689)	(27.428)
Aumento / (diminuzione) dei debiti fornitori	(2.975.988)	7.222.772
Aumento / (diminuzione) dei debiti verso dipendenti per TFR	88.415	1.796
Aumento / (diminuzione) dei debiti verso PAT	(2.834.035)	100.723
Aumento / (diminuzione) di altri debiti ratei e risconti passivi	33.346.533	(11.391.541)
Variazione crediti/debiti imposte correnti e differite	1.616.730	487.202
	(2.081.570)	5.041.505
Liquidità generata dalle attività di finanziamento		
Aumento per sottoscrizione nuovo P.O.	43.200.000	30.000.000
Valore netto contabile dei cespiti ceduti	1.045.277	2.808.010
	44.245.277	32.808.010
IMPIEGHI DI LIQUIDITÀ		
Acquisto di cespiti / contributi c/investimento	(20.725.145)	(37.910.966)
Incrementi di valore immobilizzazioni immateriali	(679.776)	(1.738.299)
Rimborso quote P.O.	(4.715.949)	(10.152.300)
	(26.120.870)	(49.801.565)
TOTALE FLUSSO DI LIQUIDITÀ	26.021.312	(1.300.170)
Casse e banche al 31 dicembre anno n-1	8.593.790	34.615.102
Casse e banche al 31 dicembre anno n	34.615.102	33.314.932
Risultato flusso di cassa	26.021.312	(1.300.170)

ALLEGATO VIII RICONCILIAZIONE ONERE FISCALE TEORICO

Determinazione dell'imponibile IRES

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	8.203.952	
Onere fiscale teorico (%)	27,50	2.256.087
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
- plusvalenze realizzate 2010 - 4/5 tassabili in esercizi successivi	(1.593.884)	
- contributi c.e. 2010 - quinti tassabili in esercizi successivi	(9.912.125)	
- interessi di mora compet. 2010 non incassati	(13.062)	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		
- compensi amm.ri non pagati nel 2010	20.097	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
- contributi incassati esercizi precedenti - 1/5 tassato nel 2010	8.927.649	
- plusvalenze realizzate in passato - 1/5 tassato nel 2010	1.417.166	
- compensi amm.ri pagati nel 2010 di esercizi precedenti	(19.648)	
- interessi di mora di comp. exerc.preced. incassati nel 2010	12.443	
- spese rappresentanza esercizi preced. - quota 2010 deducibile	(203)	
Imputazione di quanto non presente a conto economico		
- contributi incassati nell'anno non in c.e. - 5/5	0	
- Irap 10% deducibile	(62.730)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
- redditi fondiari terreni e fabbricati non strumentali	12.183.774	
- proventi degli immobili non strumentali	(13.436.808)	
- spese relative agli immobili non strumentali	5.595.156	
- ammortamenti gestione immobiliare	6.336.004	
- altre variazioni in aumento		
<i>costi diversi (rappr.-sopravv.-costi telefoni e automezzi)</i>	175.665	
<i>accantonamenti (fondo svalutazione-fondo rischi)</i>	863.763	
<i>interessi passivi indeducibili</i>	1.285.043	
<i>plusvalenze fiscalmente irrilevanti</i>	(52.325)	
<i>contributi c/impianti già tassati</i>	(1.014)	
<i>costo personale impiegato "missione Abruzzo"</i>	29.698	
<i>erogazioni liberali</i>	0	
<i>quote ammortamento telefoni-autovetture</i>	16.482	
- imposte indeducibili		
ICI	2.856.073	
altre		
<i>imposte esercizi precedenti</i>	32.475	
- detassazione 50% investimenti Tremonti-ter	(98.737)	
Imponibile fiscale	22.764.904	
Imposte correnti sul reddito d'esercizio	27,50	6.260.349



Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	7.639.065	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
<i>Costo per il personale</i>	8.338.520	
<i>Svalutazione crediti</i>	500.000	
<i>Altri accantonamenti</i>	430.000	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP	0	
Imponibile IRAP teorico	16.907.585	
Onere fiscale teorico (%)	2,98	503.846
Rettifiche ricavi		
<i>delle vendite e delle prestazioni</i>	0	
<i>altri ricavi e proventi</i>		
- contributi esercizi precedenti - tassati solo Irap - art. 88 Tuir	82.660	
- contributi esercizi precedenti - art. 88 Tuir	2.669.827	
- plusvalenze - quinti anni precedenti	1.190.233	
totale rettifiche ricavi	3.942.720	
Rettifiche costi		
<i>costi per servizi</i>		
- compensi	111.082	
- spese telefonini e automezzi	34.952	
- altre spese		
<i>ammortamenti</i>		
- telefonini e automezzi	16.482	
<i>Oneri diversi di gestione</i>		
- perdite su crediti	0	
- utilizzo fondi rischi	-475.117	
- sopravvenienze passive - oneri del personale	21.165	
- ICI	2.856.073	
totale rettifiche costi	2.564.637	
Ulteriori rettifiche della base imponibile		
- detrazione "cuneo fiscale"	(2.364.606)	
Imponibile fiscale IRAP	21.050.336	
IRAP corrente per l'esercizio	2,98	627.300



RELAZIONE DEL
COLLEGIO SINDACALE



*Relazione del Collegio Sindacale al bilancio chiuso al 31 dicembre 2010
Ai sensi dell'art. 2429, c.2*

All' Azionista della società ITEA SpA

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 abbiamo svolto l'attività di vigilanza secondo le disposizioni di legge e le norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili svolgendo le verifiche periodiche di rito oltre a quella specificamente convocata per l'esame della bozza di bilancio.

Abbiamo acquisito conoscenza e valutato il grado di adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione; abbiamo partecipato a n. 1 assemblea dei soci e n. 20 riunioni del Consiglio di amministrazione potendo accertare che il loro svolgimento è avvenuto nel pieno rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento.

Il Consiglio di Amministrazione ha ottemperato a quanto previsto dalla direttive Provinciali impartite alle società controllate dando evidenza dei principali effetti conseguiti nella Relazione sulla Gestione.

Gli amministratori ci hanno informato sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le dimensioni o caratteristiche, effettuate con la Provincia autonoma di Trento che esercita il controllo della società.

Possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere, sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo intrattenuto rapporti con il soggetto incaricato del controllo contabile e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

In occasione del prestito obbligazionario deliberato nella seduta del Consiglio di amministrazione di data 19 novembre 2010 il Collegio Sindacale ha rilasciato l'attestazione richiesta dal'art. 2412, comma 1, del codice civile.



In occasione della nomina del revisore legale il Collegio Sindacale ha rilasciato in data 28 aprile 2010 la proposta motivata ai sensi dell'art. 13, comma 1, D.Lgs. 39/2010.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale altri pareri previsti dalla legge, dato che non sono state poste in essere ulteriori operazioni o delibere che li richiedessero.

Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ex art. 2408 c.c..

Durante l'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2010, in merito al quale riferiamo quanto segue:

- non essendo a noi demandata la revisione legale al bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c.;
- si rileva che al 31 dicembre 2010 risultano iscritti in bilancio costi di impianto e ampliamento per Euro 490.752.- e costi di ricerca e sviluppo per Euro 36.538.-. A tal proposito si ricorda che fino a che l'ammortamento non è completato possono essere distribuiti dividendi solo se residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ammortizzati;
- abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo;
- abbiamo infine verificato l'osservanza delle norme inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tal riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Considerando anche il giudizio espresso dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, giudizio contenuto nell'apposita relazione accompagnatoria del bilancio medesimo, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, così come redatto dagli Amministratori.

Trento, lì 14 aprile 2011

IL PRESIDENTE
DEL COLLEGIO SINDACALE

Giovanni Paolo Bortolotti

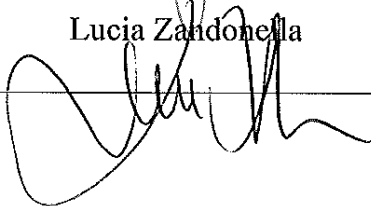
IL SINDACO EFFETTIVO

Achille Spinelli



IL SINDACO EFFETTIVO

Lucia Zandonella





RELAZIONE
DELLA SOCIETÀ
DI REVISIONE



**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE
AI SENSI DELL' ART. 14 DEL D.LGS. 27.1.2010, N.39**

ISTITUTO TARENTINO PER L'EDILIZIA ABITATIVA SPA

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2010



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL' ART. 14 DEL D.LGS. 27.1.2010, N.39

All'Azionista Unico di
ITEA – Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa SpA

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di ITEA SpA chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori di ITEA SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 14 aprile 2010.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di ITEA SpA al 31 dicembre 2010 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.
4. Portiamo alla vostra attenzione quanto segue:
 - a) La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio dell'ente che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento: il nostro giudizio sul bilancio di ITEA SpA non si estende a tali dati.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n. 43 dell'Albo Consob - Altri Uffici: Bari 70124 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 0805640211 - Bologna Zola Predosa 40069 Via Tevere 18 Tel. 0516186211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wuhler 23 Tel. 0303697501 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - Genova 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Piazza dei Martiri 58 Tel. 08136181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10129 Corso Montevicchio 37 Tel. 011556771 - Trento 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - Verona 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel. 0458002561

www.pwc.com/it



- b) Azionista Unico della società è la Provincia Autonoma di Trento con la quale sussistono significative transazioni come commentato dagli amministratori nella relazione sulla gestione ed in nota integrativa.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori di ITEA SpA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di ITEA SpA al 31 dicembre 2010.

Trento, 12 aprile 2011

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maria Teresa Bernelli', written in a cursive style.

Maria Teresa Bernelli
(Revisore legale)



ITEA S.p.A.
ISTITUTO TRENINO
EDILIZIA ABITATIVA

Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.A.

Sede legale

Via R. Guardini, 22 - 38121 TRENTO

Tel. 0461 803111 - Fax 0461 827989

www.itea.tn.it - itea@itea.tn.it

Cap. Soc. Euro 3.412.077,00

Reg. Impr. / C.F. / P. IVA 00123080228

Società soggetta ad attività di direzione
e coordinamento da parte della Provincia
Autonoma di Trento - C. Fisc. 00337460224