



**ITEA S.p.A.
ISTITUTO TRENINO
EDILIZIA ABITATIVA**

***PROPOSTA
AGGIORNAMENTO
PIANO STRATEGICO TRIENNALE***

2019 - 2021

Trento, 21 dicembre 2021

Sommario

1.	DEFINIZIONE LINEE STRATEGICHE E OBIETTIVI TRIENNALI:	3
2.	IL PROGRAMMA DEGLI INVESTIMENTI	5
2.1	<i>MANUTENZIONI</i>	5
2.2	<i>POLITICHE ENERGETICHE</i>	6
2.3	<i>IL PNRR PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA</i>	8
3.	L'ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO	10
4.	I RICAVI - ANALISI AREA AFFARI	12
4.1	<i>EDILIZIA RESIDENZIALE</i>	12
4.2	<i>LOCAZIONI DIVERSE DA ALLOGGI</i>	12
4.3	<i>GESTIONE ALLOGGI DI COMUNI, DEMANIO E TERZI</i>	13
5.	VALORIZZAZIONE PATRIMONIO	13
5.1	<i>CESSIONI E PERMUTE</i>	13
6.	LA STRUTTURA DEI COSTI.....	13
6.1	<i>L'ORGANIZZAZIONE</i>	13
7.	LE PROSPETTIVE:	15
7.1	<i>IL CAPITALE UMANO</i>	16
7.2	<i>LE RISORSE SOFTWARE E HARDWARE</i>	16
7.3	<i>I PROCESSI</i>	16
7.4	<i>L'AMBITO SOCIALE</i>	16
8.	LO STATO DELLA RENDICONTAZIONE PROVINCIALE ED I RESIDUI.....	17
9.	LE RISORSE	18
10.	LE CONCLUSIONI	20

PREMESSA

Il presente documento viene prodotto ai sensi delle indicazioni contenute nella precedente Convenzione per la regolamentazione dei rapporti finanziari tra Provincia autonoma di Trento ed ITEA SPA ai sensi dell'art.3, comma 9 della L.P. 7/11/2005 n.15; in attuazione di detta convenzione, rinnovata nel 2016 fino al 31.12.2019, la pianificazione è stata infatti trasfusa nel piano triennale 2019-2021 precedentemente approvato in data 6 novembre 2019 dalla Società e successivamente soggetto alla approvazione della Provincia limitatamente al 2019 con delibera 1859/2019 e in parte al 2020 con delibera 2270/2020. Il presente aggiornamento del Piano 2019-21 è limitato all'annualità 2021 dato che negli anni a seguire si procederà sulla base della nuova Convenzione.

a. La nuova convenzione

In data 22 dicembre 2020 la Giunta provinciale, con delibera n.2270, ha approvato lo schema della Convenzione per l'affidamento alla Società "ITEA S.p.A." dell'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale ai sensi della L.P. 7 novembre 2005, N. 15, recante "disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della L.P. 13 novembre 1992, N. 21 poi sottoscritta il 1° aprile 2021, a valere dal 2020.

La nuova Convenzione ha portato un elemento innovativo che già dal 2020 ha ridisegnato i rapporti con il socio unico e ridefinito i perimetri dell'attività svolta dalla Società, così come individuata nell'art.7 c.3 della L.P.15/2005 e succ.mod. con particolare riferimento alla qualificazione del suddetto servizio che costituisce un Servizio di interesse economico generale (SIEG) ai sensi della Decisione della Commissione Europea 2012/21/UE, e del contributo ricognitivo della Conferenza Stato-Regioni del 10 luglio 2014 relativo ai SIEG dell'edilizia residenziale pubblica.

In particolare, nell'individuazione delle attività SIEG all'art.7 della Convenzione, si sottolinea che ITEA S.p.A.:

- gestisce il patrimonio abitativo in sua proprietà o disponibilità destinato a nuclei familiari aventi titolo per accedere agli alloggi sociali, come individuato all'art. 8;
- attua il piano strategico triennale, finalizzato alla conservazione degli alloggi destinati al servizio pubblico di edilizia sociale e all'incremento del numero degli alloggi sociali.

Le suddette attività devono trovare la loro esplicitazione in una programmazione/pianificazione triennale che deve uniformarsi alle linee guida per la Società, individuate nel frattempo dalla Giunta provinciale del 1 ottobre 2021 e trasmesse a ITEA S.p.A. il 4 novembre 2021.

Nel presente documento pertanto si procederà, da un lato ad aggiornare il piano triennale 2019-2021 per quanto attiene l'anno 2021, tenendo in considerazione le novità introdotte dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) di cui al DL 6 maggio 2021 n.59 i cui contenuti sono stati trasmessi alla Società in data 27 ottobre 2021 e dalle novità introdotte nel 2020 in materia di efficientamento energetico (cd. *Superbonus* 110%), dall'altro a porre le basi della pianificazione, alla luce delle già citate linee guida, dell'attività in corso e degli investimenti del triennio 2022-2024.

b. Lavori di riqualificazione 110%

In data 19 maggio 2020 il Decreto legge Rilancio, contenente il *Superbonus* 110%, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale.

Il provvedimento contiene misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19. Tra gli innumerevoli articoli il tanto atteso *Superbonus* 110% per la riqualificazione energetica in edilizia e accompagnato dal meccanismo di cedibilità del credito di imposta a banche e istituzioni finanziarie rispettivamente rinvenibili agli articoli 119 e 121.

L'art. 119, comma 9 del Decreto Rilancio inserisce tra i beneficiari:

- i condomìni

- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari;
- dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea di "*in house providing*" per interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Fra queste, pertanto anche ITEA SpA.

c. "*Covid 19*": *l'emergenza sanitaria e gli effetti conseguenti*

Vanno infine sottolineati quale fattore critico nella gestione della Società, al fine di valutare la concreta operatività possibile nella realizzazione Piano 2019-21, gli effetti dell'emergenza sanitaria ancora in corso.

La Società ha introdotto tutte le misure organizzative idonee a fronteggiare l'emergenza sanitaria, introducendo un apposito Protocollo generale per la sicurezza sul lavoro e dotandosi di tutti i dispositivi necessari previsti, disciplinando inoltre il rientro in sede sulla base di idonei indicatori.

È proseguita l'adozione dello *smart working*, che ha consentito a tutti di lavorare da remoto dalla propria abitazione, tutto ciò è stato reso possibile grazie all'adozione della nuova rete VDI (*virtual desktop infrastructure*), attiva dal febbraio 2020, ed in continua implementazione al fine di garantire l'operatività della Società in qualsiasi condizione.

Tuttavia, la pandemia ha imposto una accelerazione nell'individuazione di nuove modalità di lavoro e collaborazione fra colleghi e strutture che sono al vaglio della Società al fine di progettare gli strumenti organizzativo procedurali idonei a fronteggiare questa nuova sfida.

1. DEFINIZIONE LINEE STRATEGICHE E OBIETTIVI TRIENNALI:

Come anticipato nella premessa trattandosi di un aggiornamento del piano triennale 2019-2021 le sfide che la Società si troverà ad affrontare per il triennio in questione sono molteplici e si sviluppano su diversi livelli:

- dovranno essere individuati gli obiettivi a medio lungo termine della Società; a tale scopo andranno esaminate le azioni e le strategie derivanti da una cornice di programmazione complessiva, in costante evoluzione, condivisa con il socio Provincia Autonoma di Trento;
- rafforzare la natura e la *mission* dell'attività di ITEA nel mercato provinciale, guidata dalla prospettiva del miglioramento continuo, ponendo al centro i valori della persona, della tutela dell'ambiente e della sostenibilità allo scopo di fornire un servizio di edilizia residenziale pubblica ottimizzando le risorse a disposizione;

È in questo quadro di riferimento che ITEA S.p.A. deve giocare il proprio ruolo propulsivo dell'economia locale e al tempo stesso garante del corretto e virtuoso uso e della redistribuzione degli strumenti di welfare di cui è responsabile.

A tale scopo la definizione dei suddetti obiettivi non può prescindere, da un lato, dai risultati dello studio condotto da Nomisma, incaricata da ITEA S.p.A. d'intesa con la Provincia, da cui emerge la proiezione al 2030 dell'esigenza di edilizia residenziale pubblica in Trentino, dall'altro, dall'analisi elaborata attraverso uno studio condotto dalla SDA Bocconi – Federcasa che ha analizzato l'andamento delle aziende casa italiane, tra cui Itea S.p.a.. La Società è stata individuata, infatti, tra le 10 aziende significative, tra le oltre 80 aziende casa nazionali, per fornire il proprio contributo all'importante lavoro di ricerca.

I dati economici della Società, di seguito esposti per gli esercizi 2019, 2020 e 2021, vanno valutati considerando i seguenti fattori che tuttora connotano il terreno su cui ITEA S.p.A. si trova ad operare:

- il mutato carico di pressione fiscale cui è soggetta la Società in seguito approvazione degli emendamenti alla Legge finanziaria 2016 da parte del Governo;
- il conseguente mutamento del rapporto esistente fra carico dei costi generali della società, raffrontato con i ricavi da canoni, in prospettiva, in grado di assicurare l'equilibrio della gestione caratteristica;
- la conferma dell'indispensabilità dell'apporto dei contributi della PAT per far fronte agli investimenti;
- le possibili economie derivanti da una più efficiente gestione dell'alloggio sociale ivi compresi quelli a canone concordato e moderato;
- i contenuti del Decreto legge Rilancio contenente il "Superbonus 110%" per la riqualificazione energetica in edilizia
- il Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) di cui al DL 6 maggio 2021 n.59

Di seguito viene presentata nel dettaglio la programmazione prevista per il triennio 2019-2021, sia sotto l'aspetto economico che sotto l'aspetto funzionale.

2. IL PROGRAMMA DEGLI INVESTIMENTI

Considerata in generale la ripresa della congiuntura economica a livello provinciale la società propone, in base alle disponibilità delle risorse finanziarie da destinare agli investimenti, l'attivazione di interventi secondo la seguente linea programmatica:

1. alloggi da porre in cessione in continuità con gli obiettivi del Piano Straordinario 2007-2016 per l'edilizia abitativa sociale, approvato dalla Giunta provinciale nel 2007;
2. interventi di manutenzione programmati nell'ambito del piano di sviluppo, conduzione dei cantieri in corso di lavorazione senza attivazione di nuove iniziative, messa in sicurezza di immobili attualmente non oggetto di interventi (Cfr. allegato 3 Piano Triennale di manutenzione di ITEA S.p.A. 2019-2021);
3. possibili permuthe patrimoniali allo scopo di razionalizzare il patrimonio abitativo della Società economicizzando la gestione dello stesso. (Cfr. dettaglio paragrafo 4.1)
4. nuove costruzioni per far fronte alla domanda di alloggio sociale.
5. interventi di riqualificazione energetica sfruttando le opportunità e i vantaggi introdotti dal DL n. 34 del 19 maggio 2020 cd "Decreto Rilancio" e ss.mm.ii - comunemente denominato "Superbonus 110%" (Cfr. dettaglio paragrafo 2.2.2).

Nel programma degli investimenti riepilogato al paragrafo 9, vengono ricompresi anche quelli relativi alla manutenzione straordinaria.

2.1 MANUTENZIONI

Le già citate linee di impostazione della manovra di bilancio della Provincia Autonoma di Trento richiamano l'intero sistema provinciale ad una razionalizzazione e riqualificazione delle spese di investimento attraverso l'applicazione di criteri di forte selettività, concentrando le risorse verso gli investimenti sul patrimonio immobiliare vetusto o non ancora soggetto ad interventi di manutenzione straordinaria. In tale ambito ITEA S.p.A., quindi, ha predisposto un Piano Triennale di manutenzione di ITEA S.p.A. 2019-2021 nel quale è definita una forte azione di programmazione e coordinamento degli interventi di manutenzione finalizzati in particolare al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche alternative ed all'efficientamento strutturale.

Ulteriore scenari, ancora più interessanti nell'area della riqualificazione energetica degli immobili di proprietà della Società, sono stati aperti dal Decreto legge Rilancio, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 19 maggio 2020. Tale provvedimento, tra gli innumerevoli articoli, eleva le aliquote di detrazione al 110% per determinati interventi di riqualificazione energetica introducendo il meccanismo di cedibilità del credito di imposta a banche e istituzioni finanziarie rispettivamente rinvenibili agli articoli 119 e 121.

L'art. 119, comma 9 del Decreto stesso inserisce tra i beneficiari "Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea di "in house providing" per interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica"; Fra queste, pertanto anche ITEA S.p.A..

2.1.1 Le manutenzioni

Dal 2015 è stata attuata una revisione del sistema delle manutenzioni della Società, revisione che ha garantito, nel biennio successivo, la re-immissione di un numero considerevole di alloggi a disposizione della popolazione interessata; tale azione è stata possibile grazie alla riorganizzazione dei processi, delle procedure in uso e alla completa

implementazione della dotazione informatica, ora in grado di assicurare riscontri immediati sullo stato delle attività e, per questa via, programmazioni sempre più puntuali e verificabili; a tale scopo la Società ha sviluppato una apposita APP, già in funzione per le ditte di manutenzione, che nel 2022 verrà definitivamente implementata e messa a disposizione degli utenti, al fine di garantire il tracciamento delle segnalazioni da loro fatte e il conseguente stato degli interventi resisi necessari.

Tuttavia, lo stato emergenziale dettato dal sopraggiungere dall'emergenza Covid-19 dai primi mesi del 2020 ha inevitabilmente causato un rallentamento dell'attività tecnico amministrativa con un consistente aumento degli alloggi residui rimasi da ristrutturare.

Pertanto l'impegno per il prossimo biennio si caratterizzerà con il costante consolidamento dei processi precedentemente menzionati, finalizzato da un lato alla riduzione dei costi medi per la manutenzione degli alloggi, dall'altro, alla ottimizzazione e ripresa del processo manutentivo degli alloggi di risulta.

Saranno, inoltre, programmati interventi di manutenzione necessari ed urgenti di messa in sicurezza di immobili attualmente non oggetto di interventi nel breve medio termine.

2.1.2 Programma di investimenti di natura straordinaria in esito ai risultati del bilancio 2015

Sempre in ambito manutentivo proseguirà nel prossimo triennio l'esecuzione di appositi interventi di natura straordinaria programmati in seguito al buon andamento del bilancio della società nel corso del 2015, finalizzati:

1. ad accrescere il livello di sicurezza per l'utente quali la sostituzione dei portoncini blindati (in edifici ante 1990); ad adeguare il comfort e la vivibilità per utenza con bisogno soggettivo;
2. a riqualificare dal punto di vista energetico quegli alloggi non ricomprensibili in interventi attuabili attraverso forme di partenariato pubblico privato, in quanto con numero limitato di alloggi, anche con impianti autonomi e dislocati fuori dai centri principali;
3. ad attivare equipe operative che possano prendersi cura delle piccole manutenzioni per il mantenimento del decoro dei fabbricati nelle modalità più efficienti.

2.2 POLITICHE ENERGETICHE

2.2.1 Il Programma di interventi per la riqualificazione energetica del patrimonio di ITEA S.p.A. con attivazione di strumenti di Partenariato Pubblico Privato.

Per quanto attiene agli investimenti in materia ambientale ITEA si è adoperata, nel corso del 2017 e 2018, nella promozione di iniziative di *project financing* per opere di particolari dimensioni e finalizzate ad alti contenuti di risparmio energetico che, oltre a costituire un importante beneficio in termini di salvaguardia dell'ambiente, assicurano in prospettiva un significativo risparmio per l'utenza.

La Società, pertanto, ha elaborato un progetto di bando pilota finalizzato alla sottoscrizione di un contratto di EPC che, in sintesi, prevede il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- un obiettivo primario consistente nella riqualificazione energetica degli edifici identificati, al fine di conseguire significativi risparmi energetici e un maggiore confort ambientale;
- un secondo obiettivo consistente nel conseguimento di un risparmio energetico garantito, rappresentato dal minore consumo di energia primaria, che il Contraente assicura alla Società a seguito degli interventi che andrà ad eseguire su ciascun immobile e per tutta la durata del Contratto, durante la quale il Contraente provvede alla gestione, conduzione, manutenzione delle opere e alla fornitura dei vettori energetici.

Tale progetto costituisce un modello sul quale la Società intende sviluppare un piano di riqualificazione ampio dell'intero patrimonio immobiliare, piano che prenderà avvio partendo dall'esperienza dei primi progetti in via di definizione e si finalizzerà presumibilmente nell'arco di 10 anni.

Per quanto attiene al triennio in esame, il programma prevede per ciascun anno la realizzazione di appositi interventi di riqualificazione attuati attraverso forme di partenariato pubblico privato così configurabili:

- Investimento per la realizzazione degli interventi di cui 7.000.000 €
 - importo massimo a carico ITEA S.p.a. a valere su finanziamenti provinciali a intera copertura dell'importo 2.100.000 €
 - importo massimo a carico dei *partner* privati 4.900.000 €

2.2.2 Il Programma di interventi per la riqualificazione energetica del patrimonio di ITEA S.p.A. con gli strumenti del Decreto Rilancio – Superbonus 110%

Come già citato nelle premesse la prospettiva introdotta dal DL n. 34 del 19 maggio 2020 cd "Decreto Rilancio" costituisce un'occasione per la riqualificazione energetica e sismica, sia dell'ampio patrimonio immobiliare di ERP gestito in Trentino da ITEA S.p.A., sia degli alloggi di proprietà di privati nei condomini partecipati da ITEA S.p.A., con un'agevolazione totale, grazie al *Superbonus* del 110%, della spesa sostenuta per tali interventi.

Nello scenario delineato, Provincia e ITEA S.p.A. hanno condiviso la visione strategica per raccogliere la sfida della ripartenza, individuando una *Task Force* Multidisciplinare che indirizzi l'attuazione degli interventi di riqualificazione in programma da parte di ITEA S.p.A.. Gli esiti di tale attività e gli scenari conseguenti individuati alla data di riferimento della presente relazione interesseranno in sintesi 160 edifici, per un importo di lavori stimato superiore a 126 milioni di Euro di cui oltre 64 milioni a carico della Società.

		INCARICO PER REDIGERE STUDIO FATTIBILITA'	STUDIO FATTIBILITA' IN CORSO	STUDIO FATTIBILITA' REDATTA	LAVORI DELIBERATI	LAVORI IN ESECUZIONE	LAVORI ESEGUITI	STIMA IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI E INCARICHI PROFESSIONALI IVA compresa	QUOTA ITEA STIMA IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI E INCARICHI PROFESSIONALI IVA compresa	N. porzioni totale	N. alloggi ITEA
EDIFICI ITEA PROPRIETA' ESCLUSIVA DI ITEA	13	9	5	3	5	0	1	5.961.000,00	5.961.000,00	218	218
CONDOMINI MINIMI PROPRIETA' ITEA - PRIVATI	35	31	8	6	2	1	0	9.205.000,00	5.870.000,00	272	175
CONDOMINI COSTITUITI PROPRIETA' ITEA - PRIVATI	111	111	21	60	34	12	3	99.934.155,89	42.923.950,78	2647	1021
CONDOMINI COSTITUITI PROPRIETA' ITEA - PRIVATI TORRI STARDUST	1	1	0	1	1	0	0	11.108.000,00	9.658.961,40	165	144
TOTALE	160	152	34	70	42	13	4	126.208.155,89	64.413.912,18	3.302	1.558

Infine, si rammenta che, analogamente per quanto fatto con i *bonus* energetici, con l'adozione dell'art.119 comma 4 del D.L. 34/2020 è stato disposto l'incremento dell'aliquota di detrazione del *Sismabonus* ordinario sino al 110% delle spese sostenute, così detto "*super Sismabonus*". In tale ambito la Società si è attivata per verificare la fattibilità degli interventi di miglioramento sismico contestualmente agli interventi di riqualificazione energetica.

Nel programma di manutenzione 2019-2021 sono indicati gli interventi in parte in esecuzione o comunque già deliberati ma, principalmente, che si andranno a realizzare a breve tenendo presente che, trattandosi talvolta di lavori che riguardano immobili a

proprietà mista ITEA S.p.A.– privati, la tempistica e/o realizzabilità degli stessi è in questi casi condizionata alla condivisione con i comproprietari degli obiettivi da raggiungere. La tabella che segue riepiloga il programma di manutenzioni e riqualificazioni previste nel triennio:

MANUTENZIONI STRAORDINARIE e RIQUALIFICAZIONE STRUTTURALE ED ENERGETICA FABBISOGNO			
DESCRIZIONE	2019	2020	2021
Programma di manutenzione straordinaria, alloggi di risulta e riqualificazione strutturale ed energetica	10.000.000*	10.000.000*	9.372.348*
Partenariato Pubblico Privato – PPP (stima)			7.000.000**
Programma di investimenti di natura straordinaria in esito ai risultati del bilancio 2015/2016 del 19/12/2016 (5.000.000 in tre anni)	1.550.000	1.750.000	
<u>Decreto Rilancio – Superbonus 110%</u>		336.000	2.100.000** *

(*) già finanziati nei limiti dei fondi messi a disposizione con precedenti deliberazioni

(**) di cui Euro 2.100.000 finanziati attraverso il contributo della PAT, il rimanente sostenuto con i risparmi derivanti dall'efficientamento e dai relativi benefici fiscali ad esso connessi.

(***) importo presunto a carico della Società dei lavori al 31.12.2021, riferito a interventi effettivamente già deliberati dalle assemblee condominiali; gli investimenti ulteriori stimati verranno inseriti nel Piano 2022-24.

2.3 IL PNRR PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA

Con l'emanazione del Decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59 - articolo 1, comma 2, lettera c) punto 13 "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica", successivamente convertito dalla legge 1° luglio 2021, n. 101. Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - sono stati individuati con un apposito decreto ministeriale di data 15 settembre 2021, gli indicatori di riparto su base regionale delle risorse assegnate ai sensi del comma 2, lettera c), punto 13, del suddetto articolo 1, che stabilisce le modalità e i termini di ammissione a finanziamento degli interventi a valere su tali risorse e disciplina le modalità di erogazione dei finanziamenti, nell'ambito della dotazione finanziaria destinata al Programma di riqualificazione di edilizia residenziale pubblica, ai sensi del citato articolo 1, comma 2, lettera c), punto 13.

In tale quadro normativo le risorse individuate per la Provincia autonoma di Trento ammontano ad un importo pari ad euro 15.914.414,37.

ITEA S.p.A. pertanto è coinvolta in prima persona nella identificazione degli interventi da inserire nel Piano di cui al comma 1, sulla base dei seguenti criteri:

- effettuazione degli interventi nelle zone sismiche 1 e 2;
- presenza contemporanea di interventi di miglioramento della classe sismica e dell'efficientamento energetico dell'immobile;
- livello di progettazione degli interventi, privilegiando quelli di immediata cantierabilità;

In tale contesto la Società ha quindi elaborato un piano degli investimenti coerente rispetto ai requisiti di finanziabilità ivi individuati da sottoporre all'attenzione del socio unico.

Nella tabella che segue vengono pertanto evidenziati sia le opere che per importo risultano "capienti" rispetto alle risorse date sia quelle che, pur rispettando i requisiti richiesti di cui al paragrafo precedente, superano la quota indicata quale finanziamento spettante alla Provincia autonoma di Trento. Infatti, il suddetto decreto prevede che le regioni e le province autonome possano proporre, senza vincolo di finanziamento, un distinto elenco contenente interventi ulteriori rispetto all'importo assentito al fine di agevolare l'utilizzo delle eventuali economie di gara a conclusione degli interventi nonché quello di eventuali risorse che si rendono disponibili allo scopo.

INTEVENTI PRIORITARI	n.	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE INTERVENTO	CUP	IMPORTI PREVISTI per PNRR
	1	ROVERETO - Via Maioliche	intervento di ristrutturazione con adeguamento sismico e efficientamento energetico, per il ridimensionamento e la realizzazione di 40 nuovi alloggi	B78I21002130006	6.985.107,12 €
	2	TRENTO - via Filzi	intervento di risanamento conservativo con efficientamento energetico, per il ridimensionamento e la realizzazione di 15 nuovi alloggi	B68I21001300006	3.427.655,77 €
	3	MORI - via Teatro	intervento di ristrutturazione - riordino Urbano ex "Aziende agrarie di Mori"- con efficientamento energetico, per il ridimensionamento e la realizzazione di 13 nuovi alloggi	B58I21001080006	3.260.132,97 €
	4	TRENTO - Cadine, Via Coltura	intervento di efficientamento energetico con riqualificazione esterna e valorizzazione dell'ambito urbano di pertinenza, relativo ad un complesso di 48 alloggi esistenti	B69J21036110006	2.950.741,12 €
	5	TRENTO - Via Chiochetti	intervento di efficientamento energetico con riqualificazione esterna degli edifici e passaggio da impianti autonomi di riscaldamento a impianto centralizzato, relativo ad un edificio di 63 alloggi esistenti	B69J21036120006	2.620.690,80 €
				TOTALE	19.244.327,78 €

ULTERIORI INTERVENTI INDIVIDUATI		LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE INTERVENTO	CUP	IMPORTI PREVISTI per PNRR
	6	TRENTO - La Nave - Via S.Pio X	intervento di ristrutturazione con adeguamento sismico e efficientamento energetico, per il ridimensionamento e la realizzazione di 45 nuovi alloggi	B68I21001310006	5.442.348,65 €
	7	CASTEL IVANO Strigno - Loc. S.Vito	intervento di ristrutturazione con adeguamento sismico e efficientamento energetico, per il ridimensionamento e la realizzazione di 4 nuovi alloggi e spazi sociali	B58I21001090006	1.594.747,59 €
	8	BASELGA DI PINE' - Montagnaga	intervento di ristrutturazione con efficientamento energetico, per il ridimensionamento e la realizzazione di 4 nuovi alloggi e spazi sociali	B88I21002110006	1.234.354,58 €
	9	ROVERETO - viale Europa	intervento di efficientamento energetico con riqualificazione esterna degli edifici e passaggio da impianti autonomi di riscaldamento a impianto centralizzato, relativo ad un complesso di 40 alloggi esistenti	B79J21036580006	2.134.196,57 €
				TOTALE	10.405.647,39 €

3. L'ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Sempre nell'ambito della politica degli investimenti, nel corso del triennio, ITEA S.p.A ha continuato la collaborazione presso il GBC (Green Building Council Italia), associazione nazionale volta a favorire e accelerare la diffusione di una cultura dell'edilizia sostenibile, guidando la trasformazione del mercato dell'edilizia.

In Commissione europea è stato approvato il progetto europeo **Stardust**, presentato dalla Società in cordata con altri *player* locali, nell'ambito della misura europea *Horizon 2020* finalizzato tra l'altro ad importanti interventi di riqualificazione sul quartiere e sulle Torri di Madonna Bianca nel Comune di Trento; un nuovo approccio questo per operare sul patrimonio comune e su edifici di proprietà con interventi che siano sostenibili anche economicamente, avvalendosi di professionalità di alto profilo ed in una logica di collaborazione e rete tra i soggetti territoriali ed extra territoriali.

In particolare, con la firma in data 30 agosto 2017 del Consortium Agreement la Società diventa soggetto beneficiario nell'accordo di sovvenzione per il progetto intitolato MODELLO URBANO HOLISTICO E INTEGRATO PER SMART CITIES (STARDUST) e dà mandato al coordinatore (CENER - Pamplona) di presentare e firmare a suo nome e per suo conto eventuali modifiche dell'accordo, conformemente all'articolo 55.

Dal 1 ottobre 2017 decorrono i 60 mesi di durata dell'intero progetto, dando l'autorizzazione ai partners ad iniziare a rendicontare le prime spese soggette a finanziamento.

Si rende quindi necessaria la definizione di un quadro economico relativo alla parte di progetto di competenza di ITEA S.p.A., che si impegnerà in tal senso per giungere ad un progetto definitivo approvato entro il mese di giugno 2019, dando subito seguito alla predisposizione del bando di gara per l'aggiudicazione dei lavori con la formula del partenariato pubblico-privato. L'impegno finanziario complessivo per l'investimento in oggetto ammonta a Euro 11.040.230 di cui Euro 1.869.756 coperti con il contributo Europeo ed il rimanente fabbisogno attraverso, da un lato, finanziamenti in corso di definizione e, dall'altro, con i recuperi fiscali previsti in materia di riqualificazione energetica.

Nel corso del 2019 è stato istituito uno specifico "Gruppo di lavoro" trasversale ai Settori della Società con l'obiettivo di convogliare in un unico centro organizzativo tutte le competenze specifiche richieste dal progetto. Il ruolo di *Project Officier* di tale gruppo è stato affidato al Dirigente del Settore Gestione Tecnica del Patrimonio, ing. Ivano Gobbi.

Il Consiglio di Amministrazione ha incaricato gli studi "SLM Marchionni" e "Adacta Advisory SpA" per una consulenza di tipo fiscale-legale sui possibili scenari del progetto. La Società ha inoltre affidato allo "Studio Alessandro Tonina" l'incarico di consulenza per un parere in merito alla possibilità di ITEA di rendersi cessionaria dei crediti nascenti in luogo delle detrazioni ceduti dai condòmini.

Da tali pareri sono emersi i seguenti elementi rilevanti rispetto al progetto Stardust:

- l'obbligo civilistico di costituire formalmente il condominio nel caso di un numero maggiore di 8 proprietari;
- la discrezionalità a seguire la normativa sugli appalti pubblici per l'affidamento dei lavori, con la raccomandazione che l'eventuale gara gestita in regime privatistico sia impostata nel rispetto degli stessi principi su cui si fondano quelle pubbliche;
- la possibilità giuridica dei proprietari privati di cedere il credito fiscale derivante dalle detrazioni ad ITEA S.p.A..

Nel gennaio del 2021 ha preso avvio la procedura per la validazione del condominio "Torri

Stardust” come beneficiario del contributo europeo.

A seguito di numerosi chiarimenti forniti alla EU a dimostrazione dell’assetto giuridico del condominio stesso, nel mese di giugno la procedura è andata a buon fine.

Nel giugno del 2021 è stata deliberata la procedura di gara per l’affidamento dei lavori che, dopo un primo esperimento della stessa andato deserto, è ora stato riavviato contando su una ripresa del mercato.

Si precisa infine che tali attività si svolgono nell’ambito dell’osservanza delle Direttive PAT impartite alle società di sistema.

4. I RICAVI - ANALISI AREA AFFARI

4.1 EDILIZIA RESIDENZIALE

Da un'analisi dei dati attualmente in possesso della Società si può ipotizzare che la dinamica dei canoni di locazione per i futuri anni, da un lato, continuerà ad essere influenzata dai seguenti fenomeni:

- a) uscita di nuclei con ICEF superiore a 0,34 tenuti a pagare il canone di mercato e che probabilmente già versavano ad ITEA un canone sostenibile medio-alto;
- b) l'ingresso di nuove famiglie che, per effetto del loro ICEF (inferiore a 0,23), pagano canoni di locazione medio-bassi, ancorché mitigati dal lieve incremento del canone minimo, passato, nel tempo, da 10€ a 25€ per collocarsi agli attuali €40.

Sempre sul fronte dell'edilizia residenziale, ITEA S.p.A. proseguirà la propria attività per la messa a disposizione di alloggi da destinare alla locazione a **canone moderato** attraverso la stipulazione di appositi protocolli di intesa con gli enti locali interessati.

Prosegue, inoltre, la locazione di alloggi a **canone concordato**, che riveste natura residuale rispetto alla locazione di alloggi a canone sostenibile e moderato, nei casi previsti all'art. 5 della L.P. 15/2005, per i quali si prevede la pubblicazione di appositi bandi.

4.2 LOCAZIONI DIVERSE DA ALLOGGI

Per quanto attiene a questo particolare comparto dell'attività della Società valgono le seguenti considerazioni.

La crisi che sta attraversando l'intero settore del commercio servizi e artigianato si ripercuote gioco forza anche sulla dinamica degli affitti commerciali che da qualche anno sono connotati da una certa sofferenza, fattore questo che spiega la difficoltà con la quale la società riesce a locare a canoni di mercato gli immobili commerciali.

Sul fronte degli immobili accessori quali ad esempio i *garage*, dato l'elevato numero di sfitti, la società ha predisposto un progetto in grado di limitare e sostenere la locazione di tali u.i. altrimenti non produttive di reddito.

Infine, le unità concesse in comodato gratuito ai comuni, con contratto stipulato prima dell'entrata in vigore della L.P. 15/2005 e non discendenti da un impegno assunto da ITEA quale condizione per la cessione gratuita dell'immobile, sono 192 per un totale di mq. 20.009.

Le difficoltà legate all'emergenza sanitaria Covid 19 ha portato la Società a studiare nuove misure adatte a contrastare gli effetti causati dalla pandemia. Tra queste preme sottolineare l'iniziativa a favore della propria utenza commerciale, ovvero l'acquisto del credito d'imposta quale forma di pagamento parziale del canone di locazione e la sospensione dei pagamenti dei canoni d'affitto avvenuta, in accordo con la Provincia, durante il *lockdown* della primavera del 2020. Oltre alla cessione del credito, in risposta alle tante richieste pervenute dagli esercenti e dalle associazioni, in caso di comprovata difficoltà la Società può prevedere una riduzione del canone di locazione per alcuni mesi o la rateizzazione del debito comunque maturato.

4.3 GESTIONE ALLOGGI DI COMUNI, DEMANIO E TERZI

L'attività di gestione alloggi di Enti terzi che ITEA S.p.A. ha avviato da qualche anno riguarda in particolare i comuni di Ala, Altavalle, Pergine Valsugana, Trento, Avio, Arco, Rovereto e Riva del Garda oltre ad uno gestito per conto dell'ASUC di Brusago.

La gestione centralizzata del servizio di edilizia residenziale pubblica produce indubbi vantaggi a livello di sistema. Da una parte, infatti, si ottengono notevoli economie di scala e dall'altra si rendono omogenee qualità e modalità di erogazione del servizio. Nel corso del 2020, in attesa di una ridefinizione - in accordo con la Provincia Autonoma di Trento - del rapporto convenzionale in ottica di una possibile qualificazione di servizio di interesse economico generale, sono stati rivalutati i corrispettivi della prestazione di servizio offerta da Itea S.p.A..

5. VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

5.1 CESSIONI E PERMUTE

Si pongono in essere tutte le operazioni necessarie, comprese la cessione di alloggi e unità ad uso non abitativo, alla attuazione di quanto prescritto nel Piano Straordinario in merito alla razionalizzazione del patrimonio abitativo e non di ITEA S.p.A.. La procedura di vendita degli alloggi sfitti si sviluppa nelle seguenti fasi: pubblicazione del bando d'asta, aggiudicazione (dopo un lasso di tempo di circa 20-25 giorni dalla pubblicazione), verifica dei requisiti dichiarati, presa d'atto dell'esito della gara e rogito.

La cessione degli alloggi occupati prevede una diversa procedura caratterizzata dal preventivo sondaggio dell'interesse dell'inquilino all'acquisto, decisione di vendita del Direttore Generale o delibera di vendita del Consiglio di Amministrazione, accettazione della proposta di vendita da parte dell'interessato, rogito. Nell'ipotesi di mancato accordo con l'inquilino, la procedura prevede il cambio alloggio coattivo e la successiva attivazione della normale procedura di vendita degli alloggi sfitti.

Un ulteriore canale di valorizzazione del patrimonio immobiliare è costituito dalle operazioni di permuta di unità immobiliari da realizzarsi con i soggetti pubblici di cui alla L.P.23/90, azione questa che potrà eventualmente estendersi anche a soggetti privati interessati.

Si tratta di far convergere su gruppi o singole unità immobiliari i diversi interessi degli attori coinvolti al fine di trovare risorse o opportunità per incrementare l'offerta di alloggi sociali sul territorio.

Pertanto, sono al vaglio ulteriori ipotesi di permuta di compendi immobiliari che non troveranno più concretizzazione in nuove costruzioni e che sono qualificati quali ruderi, nei confronti dei quali possono essere esaminate, in accordo con le amministrazioni interessate, nuove soluzioni urbanistiche che ne riattualizzino la funzione e pertanto il loro utilizzo ad uso del territorio.

6. LA STRUTTURA DEI COSTI

6.1 L'ORGANIZZAZIONE

Nell'2017 la Società si è dotata di una nuova organizzazione le cui linee guida possono essere così sintetizzate, soppressione del Settore Servizi Patrimonio e ricollocazione dei processi con l'accorpamento delle attività da questo gestite alle altre strutture.

Nel 2019 sono state attuate ulteriori valutazioni che hanno condotto alla rivisitazione organizzativa della Società.

Il 4 ottobre 2019 con apposito conchiuso, la Giunta provinciale ha inteso tracciare un percorso per la Società finalizzato a dotare ITEA S.p.A. di strumenti organizzativi in grado di cogliere le sfide individuate dalla Giunta provinciale stessa; fra gli strumenti individuati era prevista anche l'adozione di un modello organizzativo adeguato.

Per fare ciò si è deciso di incaricare un soggetto esterno particolarmente qualificato individuato in esito ad un regolare confronto concorrenziale nella Società Roland Berger di Milano; l'obiettivo è stato quello di ottenere, attraverso un approccio metodologico scientifico sostenuto anche dall'analisi di alcuni benchmark di riferimento sia nazionali che esteri, la definizione di alcune ipotesi di modelli organizzativi in grado di rispondere adeguatamente alle indicazioni strategiche fornite dal Socio Unico Provincia ed in generale agli stakeholder di riferimento. Il lavoro condotto dalla Società Roland Berger è terminato il 10 gennaio 2020 con la consegna del documento definitivo che traccia le diverse fasi dell'esecuzione del progetto affidato e ne identifica le risultanze.

Il modello di riferimento è stato sottoposto in data 15 gennaio 2020 al Consiglio di amministrazione ed al Collegio sindacale per la valutazione dell'adeguatezza organizzativa ai sensi di quanto previsto dal Codice Civile che hanno deliberato positivamente rispetto all'assetto individuato (artt. 2381 e 2403 del C.C.).

Tale modello si sviluppa in più fasi, un primo *step* transitorio "*start up* e transitorio" per gli anni 2020 e 2021 ed uno a regime dal 2022; (Cfr. allegato 1 "*start up* e a regime"). Il 16 gennaio 2020 è stata inviata al Socio Unico la comunicazione circa gli esiti dell'attività svolta in ottemperanza a quanto previsto dal conchiuso di Giunta del 4 ottobre 2019, con le evidenze ed i fabbisogni necessari per garantire l'adeguatezza del modello organizzativo di riferimento.

In data 4 febbraio con decisione n.16 il Direttore generale ha approvato l'attivazione del nuovo organigramma societario, denominato "*start up*"; detto modello organizzativo, con verifica circa la funzionalità ed efficacia dello stesso entro la fine del 2021.

In data 11 dicembre 2020 con decisione del Direttore generale n.114 è stata validata la fase 1 del modello organizzativo e sono stati adottati i provvedimenti conseguenti con riferimento all'ambito dei controlli interni.

Quest' assetto organizzativo, nel momento dell'elaborazione del presente documento, è soggetto come da programma alla validazione della fase due "a regime" da adottare a decorrere dal gennaio 2022.

Nel corso del triennio è stato portato a conclusione il percorso di aggiornamento ed emissione delle procedure relative al Modello Organizzativo Gestionale ex D.Lgs. 231/01. La procedura si è sviluppata lungo queste fasi:

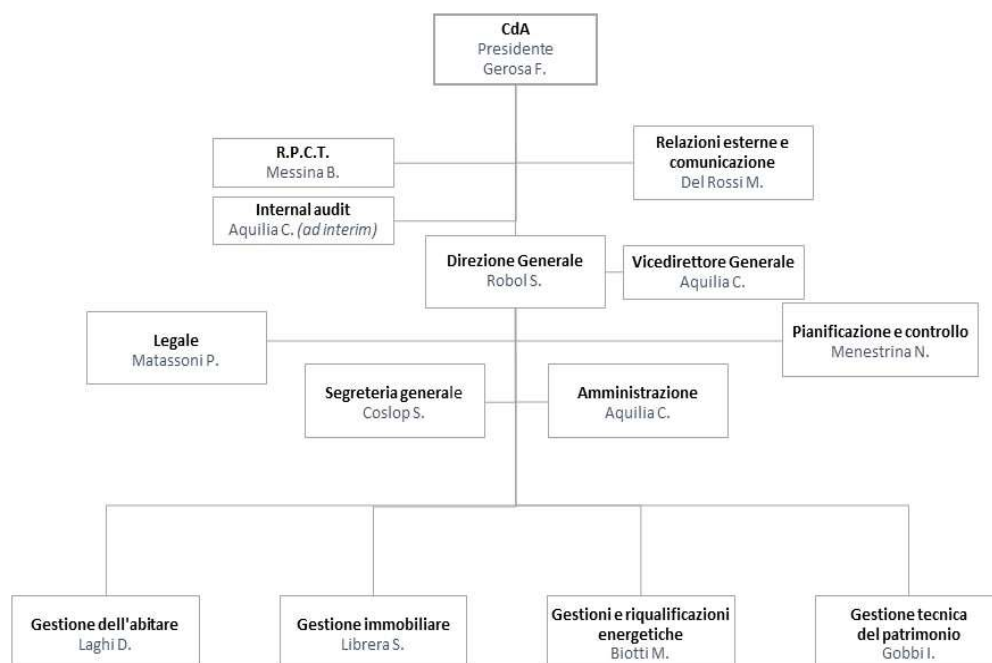
- analisi aziendale (individuazione di un gruppo di lavoro, analisi documentale ed a seguire le interviste ai vari responsabili delle Strutture di primo e secondo livello);
- analisi dei rischi (sia ai fini 231/2001 che 190/2012);
- aggiornamento del modello attraverso l'individuazione, definizione ed aggiornamento di un rilevante numero di procedure che regolano i processi della Società.

Alla luce delle linee sopra citate l'assetto organizzativo della Società, allo stato attuale, si presenta come di seguito evidenziato nel nuovo organigramma.

Organigramma

Itea S.p.A.

(agg.to al 1 ottobre 2021)



L'organico di ITEA SpA ammonta al primo gennaio 2018 a n. 137 unità, di cui n. 70 di ruolo, dipendenti della Provincia Autonoma di Trento e a disposizione della Società e n. 67 persone dipendenti della Società.

Al 31/12/2021 l'organico di ITEA S.p.A. ammonta a n. 144 unità di cui n. 57 dipendenti della Provincia Autonoma di Trento e a disposizione della Società e n. 87 persone dipendenti della Società.

7. LE PROSPETTIVE:

Il futuro si caratterizzerà per il notevole impegno di tutte le strutture aziendali volto a portare a termine il nuovo assetto organizzativo studiato in collaborazione con la società Roland Berger. A partire dal 2022 si entrerà nel secondo e definitivo *step* organizzativo che porterà a pieno regime l'implementazione della nuova struttura organizzativa di ITEA S.p.A. Il modello organizzativo a regime ridisegna la struttura organizzativa in seguito anche alla collocazione a riposo di due dirigenti. L'organigramma si svilupperà su due Settori line (non più 4) costituenti l'attività *core* della società ed un settore di *staff* oltre alla Direzione generale ed alla presenza di un Vicedirettore Generale. Si impone quindi una serie sistematica e coordinata di investimenti e attività dedicate alle necessità di far fronte alle nuove sfide che mettono costantemente in discussione i modelli finora adottati. In questo ambito, appare strategica la possibilità di relazione e di immediatezza data dall'uso sempre più integrato e condiviso delle tecnologie come supporto all'attività, ma anche la necessaria valorizzazione delle risorse umane a disposizione della Società. Gli ambiti di investimento individuati nel prossimo triennio sono i seguenti.

7.1 IL CAPITALE UMANO

Sul versante delle risorse umane le stesse devono sempre più essere considerate un bene e una risorsa della Società capace di generare valore e non come spesso accade una variabile di costo. Tale approccio si concretizza anche attraverso:

- nuove modalità di aggiornamento e formazione delle stesse;
- un flusso informativo aggiornato ed efficace che renda la trasversalità delle funzioni una risorsa e non un problema;
- la valorizzazione economica sul versante dei risultati prodotti.

7.2 LE RISORSE SOFTWARE E HARDWARE

Nel corso del biennio 2019-2020 si sono effettuati investimenti di natura informatica in diversi ambiti, è stato attivato il portale dell'utenza, è stato implementato il sistema di tracciabilità degli interventi manutentivi e, in piena crisi pandemica, è stato costituito in tempi brevi il servizio di virtualizzazione dei desktop che ha permesso lo svolgimento dell'attività lavorativa in *Smart Working*.

Nel 2021 continueranno gli investimenti in ambito informatico ai fini dell'innovazione aziendale. Saranno implementate ed integrate le procedure digitali di accesso alla sede, sia per i dipendenti che per i visitatori e gli utenti. Il personale sarà dotato di strumentazione informatica e hardware per un armonico sviluppo organizzativo relativo all'integrazione delle attività da svolgere in regime di *Smart Working* e in regime di presenza.

7.3 I PROCESSI

Sempre più si avverte l'urgenza per ITEA S.p.A. di dotarsi di strumenti di visibilità dei propri servizi che medino e riducano la pressione oggi fortemente impattante sugli uffici a diretto contatto con l'utenza.

L'utilizzo di tale tecnologia, che imporrà nel triennio un considerevole investimento in termini di risorse, consentirà inoltre, da un lato, di sostenere un sistema di gestione dei processi lavorativi parametrizzabile che consenta a tutti gli attori del processo di comunicare tramite notifiche automatiche e chat condivisa, dall'altro di avere uno strumento flessibile per disegnare un cruscotto che consenta a diversi livelli di verificare lo stato e le criticità dei vari processi.

Pertanto, si provvederà a mettere in atto tutte le implementazioni del caso per rendere sempre più familiare e centrale questo strumento di assoluta rilevanza strategica.

7.4 L'AMBITO SOCIALE

ITEA Spa è consapevole che l'efficacia del Servizio abitativo sociale si basa sul delicato equilibrio di quattro aspetti:

- A) orientamento alla prevenzione dei conflitti e del disagio che ne deriva dai contesti abitativi in cui è presente una molteplicità di problematiche di diversa natura;
- B) promozione di una cultura diffusa della sicurezza e della vivibilità;
- C) responsabilizzazione degli inquilini. In quest'ottica, l'utente non è più considerato oggetto di politiche erogative, titolare di diritti, ma soggetto partecipe, agente attivo, fruitore di servizi e al tempo stesso investito della responsabilità della convivenza e della buona conservazione del patrimonio comune;
- D) sviluppo ed integrazione dei rapporti con gli Enti locali e le Comunità di valle al fine di favorire sinergicamente i processi di efficientamento della produzione di servizi che

producono effetti, seppur non quantificabili dal punto di vista economico, di grande valore sociale a beneficio del territorio in cui si colloca l'offerta degli stessi.

È quindi su queste basi che si conferma, anche per il triennio oggetto di analisi, l'impegno della Società nel conseguimento dei seguenti obiettivi:

- messa a punto di uno strumento di analisi quale la Scheda di analisi sociale e di contesto che permette di acquisire le conoscenze adeguate, sia in termini di sicurezza che di valorizzazione del patrimonio, e orientare, a livello urbanistico, le scelte adottate dalle istituzioni locali nell'ambito di nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
- diffusione e condivisione delle 10 regole comuni convivenza approvate nel corso di incontri organizzati da ITEA Spa con i Referenti condominiali e siglate nel Patto Comune di Solidarietà e di Convivenza, ed introduzione di nuovi strumenti di controllo ed incentivo all'osservanza dei doveri dell'inquilino sulla scorta di modelli già attuati in altre ALER sul territorio nazionale, a solo titolo esemplificativo, la patente dell'inquilino;
- investimento sull'organizzazione degli incontri formativi alla convivenza condominiale negli edifici di nuova consegna e sulla formazione e qualificazione dei Referenti condominiali;
- rispondere alle esigenze di mediazione culturale dei nostri utenti di lingua straniera e facilitare la comunicazione tra le famiglie immigrate che vivono negli alloggi ITEA e la Società. In collaborazione con Enti e associazioni la Società sta elaborando una serie di pubblicazioni come, per esempio, la Carta dei Servizi ed il Patto di solidarietà, e del materiale informativo in lingua che possano garantire piena accessibilità ai servizi e favorire l'integrazione dell'individuo con la comunità condominiale.
- revisione del regolamento condominiale e suo aggiornamento alla molteplicità ed evoluzione delle problematiche che si registrano presso gli edifici.

In tale ambito preme sottolineare che dal 1° gennaio 2020 è in vigore il nuovo Regolamento delle Affittanze e la correlata Carta dell'Inquilino. La novità principale del nuovo regolamento è l'istituzione della Carta a punti dell'Inquilino passo importante per quanto attiene alle norme di vivibilità negli alloggi e negli stabili ITEA e rappresenta un punto di convergenza, soprattutto operativa, al termine di un percorso condiviso con la Provincia Autonoma di Trento. Nel corso dei primi anni di applicazione del nuovo Regolamento è emersa la necessità di apportare ulteriori adeguamenti al suddetto Regolamento per renderlo maggiormente efficace rispetto ad alcune fattispecie di violazioni accertate. Gli adeguamenti sono stati studiati da un gruppo di lavoro appositamente istituito ed hanno portato alla stesura di un nuovo Regolamento delle Affittanze approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 15 novembre 2021

8. LO STATO DELLA RENDICONTAZIONE PROVINCIALE ED I RESIDUI

Negli anni la Società, sulla base di quanto disposto dall'allora convenzione, ha rendicontato e trasmesso al socio con cadenza semestrale lo stato di attuazione del piano straordinario decennale 2007-2016 al fine di documentare gli interventi, effettuati nell'ambito della suddetta programmazione, le spese sostenute ed i finanziamenti erogati in c/investimenti dalla Provincia.

Con l'occasione della revisione della suddetta Convenzione è emersa la necessità di integrare la suddetta rendicontazione con ulteriori informazioni al fine di documentare lo stato di attuazione del piano rispetto ai contributi assegnati erogati o da erogare alla data del 31.12.2020.

Dal lungo percorso di analisi e valutazione intrapreso congiuntamente con il servizio provinciale competente si è giunti alla validazione della rendicontazione del piano pregresso e di conseguenza delle risorse rendicontate ed ancora in attesa di liquidazione, ovvero quegli investimenti ancora da rendicontate sui quali sono stati assegnati dei contributi.

Di seguito la tabella riepilogativa delle risorse assegnate tuttora da rendicontare

- | | | |
|------------------------------|------|------------|
| • Manutenzione straordinaria | euro | 19.372.348 |
| • Cantieri | euro | 16.829.935 |
| • EPC – PPP | euro | 2.100.000 |

9. LE RISORSE

Sul tale fronte per il triennio di riferimento la Società avrà a disposizione delle risorse derivanti da un *mix* di fonti a seconda che gli interventi indicati nei paragrafi precedenti beneficino direttamente o indirettamente di provenienti dello stato, dell'Europa o contributi provinciali già assegnati ma da utilizzare.

Di seguito una sintesi degli investimenti e delle corrispondenti fonti.

Piani di investimenti 2019-2021			
ANNO	Descrizione investimento	Totale	Finanziamento/Fabbisogno
2019	Manut.straordinaria immobili ..(alloggi di risulta più interventi indifferibili)	10.000.000 €	Già finanziati nei limiti dei fondi messi a disposizione con precedenti deliberazioni
	Manut.straordinaria immobili ...(sicurezza, sbarrieramenti, riqualificazione)	1.550.000 €	Contributo conto capitale PAT di natura straordinaria, Det.dirigente 429 19/12/2016 5.000.000
2020	Manut.straordinaria immobili ..(alloggi di risulta più interventi indifferibili)	10.000.000 €	2020 Contributo conto capitale PAT Delibera 2270 del 22.12.2021
	Manut.straordinaria immobili ...(sicurezza, sbarrieramenti, riqualificazione)	1.750.000 €	Contributo conto capitale PAT di natura straordinaria, Det.dirigente 429 19/12/2016 5.000.000
	Riqualificazione energetica 110%	336.000 €	Capienza detrazione IRES Società
2021	sez. 1 Manut.straordinaria immobili ..(alloggi di risulta più interventi indifferibili)	9.372.348 €	Già finanziati nei limiti dei fondi messi a disposizione con precedenti deliberazioni
	Riqualificazione energetica PPP	7.000.000 €	Contributi in conto capitale PAT 2.100.000 + risorse da efficientamento energetico e beneficio fiscale
	Riqualificazione energetica 110% SAL 2021	2.100.000 €	Capienza detrazione IRES Società
	STARDUST 2018 - 2022	9.658.961 €	Euro 1.869.756 contributo Europeo, il rimanente in autofinanziamento, 110% Detrazioni, Cessioni del credito
	sez. 2 605/1 . pfs TRENTO Viale dei Tigli (canone moderato) - lotto 1	13.110.022 €	Contributo PAT Delibera 2417/2018 Euro 8.114.851; Apporto Comune di Trento Euro 3.600.000; Nuovo contributo Euro 1.395.717
	progettazione ROVERETO - Via Maioliche	415.944 €	disponibilità in autofinanziamento (comprese spese di progettazione interna)
	progettazione TRENTO - via Filzi	160.485 €	disponibilità in autofinanziamento (comprese spese di progettazione interna)
	progettazione MORI - via Teatro	216.942 €	disponibilità in autofinanziamento (comprese spese di progettazione interna)
	ROVERETO - Via Maioliche	6.985.107 €	} totale investimenti = 19.721.351 € } finanziamento PNRR = 15.914.414,37 € } rimanente = 3.806.936,63 € in autofinanziamento
	TRENTO - via Filzi	3.427.656 €	
	MORI - via Teatro	3.737.157 €	
	TRENTO - Cadine, Via Coltura	2.950.741 €	
	TRENTO - Via Chiocchetti	2.620.691 €	

Sulla base delle evidenze contenute nel presente piano sono stati elaborati i bilanci previsionali (cfr.allegato 2) per il triennio di riferimento; in tale ambito giova ricordare come gli stessi a decorrere dal 2020 siano stati elaborati in base alle disposizioni contenute all'art.22 e segg. della nuova Convenzione che nello specifico prevede al comma 3 che "nel rispetto della disciplina europea in materia di aiuti di Stato, il contributo corrisposto a ITEA S.p.A. per l'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale è effettuato quale forma di compensazione nel limite di quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio tenendo conto dei relativi ricavi".

10. LE CONCLUSIONI

Dopo un lungo periodo connotato da un lato dalla negativa congiuntura economico finanziaria a livello provinciale, dall'altro dagli effetti prodotti a livello globale dalla pandemia tutt'altro che superata, ITEA Spa ha continuato ad operare quale soggetto protagonista del mercato immobiliare nel comparto dell'edilizia residenziale pubblica e non solo.

Da questo punto di vista, grazie all'introduzione del *Superbonus 110%*, è stato avviato un decisivo cambio di rotta rispetto alla progettualità di ITEA S.p.A. che, in aggiunta al Piano nazionale di ripresa e resilienza, prospetta ulteriori nuovi scenari per la Società.

ITEA sarà pertanto impegnata nel triennio in oggetto a:

- concorrere a riprogettare un nuovo piano 2022-2024 che connoti l'attività della stessa anche in un orizzonte temporale di medio lungo periodo, sulla base:
 - delle linee guida per le politiche sulla casa trasmesse dal socio unico ad ITEA S.p.A. il 4 novembre 2021;
 - dei risultati dello studio condotto nel 2020 da Nomisma da cui emerge la proiezione al 2030 dell'esigenza di edilizia residenziale pubblica in Trentino;
 - dell'analisi elaborata da uno studio concluso nel 2021 dalla SDA Bocconi – Federcasa che ha analizzato l'andamento delle aziende casa italiane, tra cui Itea S.p.a.;
- portare a compimento il processo di razionalizzazione del patrimonio secondo quanto individuato nel piano straordinario scaduto nel 2016 e nei vari provvedimenti di integrazione deliberati dal Consiglio di amministrazione.

Allegato 1

L'assetto organizzativo

1. IL NUOVO ASSETTO - Le due fasi

Step di implementazione dell'evoluzione dell'assetto organizzativo di ITEA



Allegato 2

Stato patrimoniale e Conto economico 2019-2021

Voci di Stato Patrimoniale		PREVENTIVO 2019	PREVENTIVO 2020	PREVENTIVO 2021
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI				
Totale crediti verso soci (A)				
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I. Immateriali				
1)	Costi d'impianto e di ampliamento	0	0	0
2)	Costi di sviluppo	0	0	0
3)	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione	50.000	50.000	31.197
4)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili			
5)	Avviamento			
6)	Immobilizzazione in corso e acconti	100.000	100.000	
7)	Altre immobilizzazioni	2.500.240	3.017.038	1.487.661
Totale Immobilizzazioni immateriali (I)		2.650.240	3.167.038	1.518.858
II. Materiali				
1)	Terreni e fabbricati	1.134.971.600	1.141.097.600	1.107.433.126
-	Terreni edificabili	33.834.200	33.834.200	32.697.248
-	Terreni non edificabili	646.000	646.000	259.268
-	Fabbricati strumentali	11.834.300	11.629.400	11.478.200
-	Fabbricati strumentali non utilizzati direttamente	58.242.000	57.317.000	57.207.000
-	Fabbricati civili	989.857.500	997.497.200	965.816.810
-	Fabbricati accessori	40.441.300	40.059.600	39.861.700
-	Fabbricati in diritto di superficie	116.300	114.200	112.900
-	Fabbricati con contratto di locazione p.f.v.	0	0	
2)	Impianti e macchinari	1.900	10.000	28.783
3)	Attrezzature industriali e commerciali	3.000	1.300	20.322
4)	Altri beni	20.520	10.720	82.220
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti	14.600.500	14.600.500	14.131.629
-	Costruzioni e ristrutturazioni	9.059.000	9.059.000	10.510.806
-	Interventi di manutenzione straordinaria	5.000.000	5.000.000	3.000.000
-	Acconti ad imprese	541.500	541.500	620.823
Totale immobilizzazioni materiali (II)		1.149.597.520	1.155.720.120	1.121.696.080
III. Finanziarie				
1)	Partecipazioni in:			
a)	imprese controllate	0	0	
b)	imprese collegate	0	0	
c)	imprese controllanti	0	0	
d)	imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	
d - bis)	altre imprese	1.526	1.526	6.026
2)	Crediti:			
a)	verso imprese controllate	0	0	
b)	verso imprese collegate	0	0	
c)	verso controllanti	0	0	
d)	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	
d - bis)	verso altri	0	0	
3)	Altri titoli	0	0	
4)	Strumenti finanziari derivati attivi	0	0	
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)		1.526	1.526	6.026
Totale immobilizzazioni (B)		1.152.249.286	1.158.888.684	1.123.220.964

Voci di Stato Patrimoniale		PREVENTIVO 2019	PREVENTIVO 2020	PREVENTIVO 2021
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I	Rimanenze			
1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	
2)	Prodotti in corso di lavoraz.e semilavorati	0	0	
3)	Lavori in corso su ordinazione	0	0	
4)	Prodotti finiti e merci	70.000	70.000	0
5)	Acconti	0	0	
	Totale rimanenze (I)	70.000	70.000	0
II	Crediti			
1)	Verso clienti	7.300.000	7.300.000	6.200.000
	- Crediti verso utenti	5.000.000	5.000.000	4.000.000
	- Crediti verso utenti per spese condominiali	1.500.000	1.500.000	2.000.000
	- Crediti verso clienti non utenti	800.000	800.000	200.000
2)	Verso imprese controllate	0	0	
3)	Verso imprese collegate	0	0	
4)	Verso controllanti	202.304.479	197.257.428	199.168.826
5)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllar	0	0	13.245
5-bis)	Crediti tributari	875.465	674.000	
5-ter)	Imposte anticipate	350.000	300.000	604.695
5-quater)	Verso altri	1.401.000	1.401.000	150.725
	- crediti per CONTO TERMICO PPP	1.150.000	1.150.000	
	- crediti verso fornitori	200.000	200.000	
	- crediti per cauzioni	32.725	32.725	
	- crediti verso enti mutuanti per somme da erogare	0	0	
	- crediti per amministrazione stabili			
	- crediti diversi	18.000	18.000	
	Totale Crediti (II)	212.230.944	206.932.428	206.137.491
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
1)	Partecipazioni in imprese controllate	0	0	
2)	Partecipazioni in imprese collegate	0	0	
3)	Partecipazioni in imprese contollanti	0	0	
3-bis)	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	
4)	Altre partecipazioni	0	0	
5)	Strumenti finanziari derivati attivi	0	0	
6)	Altri titoli	0	0	
	Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0	
IV	Disponibilità liquide			
1)	Depositi bancari e postali	18.000.000	18.000.000	40.941.184
2)	Assegni	0	0	
3)	Denaro e valori di cassa	4.000	4.000	4.000
	Totale disponibilità liquide IV)	18.004.000	18.004.000	40.945.184
Totale attivo circolante (C)		230.304.944	225.006.428	247.082.675
D) RATEI E RISCONTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DEL DISAGGIO SU PRESTITI				
	Ratei attivi	173.000	173.000	100.000
	Risconti attivi	20.000	20.000	250.000
Totale ratei e risconti (D)		193.000	193.000	350.000
TOTALE ATTIVITA'		1.382.747.230	1.384.088.112	1.370.653.639

Voci di Stato Patrimoniale	PREVENTIVO 2019	PREVENTIVO 2020	PREVENTIVO 2021
----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO**A) PATRIMONIO NETTO**

I	Capitale sociale	3.412.077	3.412.077	3.412.077
II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0
III	Riserva di rivalutazione	0	0	0
IV	Riserva legale	723.580	723.580	723.580
V	Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	
VI	Riserve statutarie	757.146	822.474	1.315.140
VII	Altre riserve	926.110.770	926.190.615	927.426.756
	- Riserva contributi c/capitale	0	0	0
	- Riserva contributi ex art. 55 D.P.R. 917/86	0	0	0
	- Riserve di utili	0	0	0
	- Riserva contributi	280.378.339	280.378.339	280.378.339
	- Riserva straordinaria	17.536.227	17.616.073	18.852.212
	- Riserva finanziamento socio	14.000.000	14.000.000	14.000.000
	- Riserva di trasformazione	614.196.204	614.196.204	614.196.204
	- Riserva di arrotondamento	0	0	1
VIII	Utili/Perdite portati a nuovo	0	0	
IX	Utile/Perdita d'esercizio	145.174	112.022	122.661
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	0
Totale Patrimonio netto (A)		931.148.747	931.260.769	933.000.214

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

1)	per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0	0
2)	per imposte, anche differite	166.636	138.747	122.102
3)	strumenti finanziari derivati passivi			0
4)	altri	1.550.000	1.550.000	2.357.974
Totale Fondi per rischi e oneri (B)		1.716.636	1.688.747	2.480.076

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

1)	Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	3.754
	- Fondo trattamento di fine rapporto			
	- Crediti v/inps per tfr			
Totale Fondo TFR (C)		0	0	3.754

Voci di Stato Patrimoniale		PREVENTIVO 2019	PREVENTIVO 2020	PREVENTIVO 2021
D) DEBITI				
1)	Obbligazioni	12.911.238	11.896.306	10.828.211
2)	Obbligazioni convertibili	0	0	
3)	Debiti verso soci per finanziamenti	153.599.038	140.243.211	126.887.384
	debiti verso pat finanziamento	153.599.038	140.243.211	
4)	Debiti verso banche	0	0	
5)	Debiti verso altri finanziatori	0	0	
6)	Acconti	0	0	847.250
7)	Debiti verso fornitori	20.684.648	23.942.157	6.171.378
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	
9)	Debiti verso imprese controllate	0	0	
10)	Debiti verso imprese collegate	0	0	
11)	Debiti verso controllanti	4.014.000	4.064.000	11.802.434
-	Debiti vs PAT per stipendi pers.messo a disp.	364.000	364.000	6.399.324
-	Debiti vs PAT per tfr pers.messo a disp.	3.600.000	3.650.000	3.501.949
-	Debiti vs PAT per rimb.can.loc.Enti soppressi			
-	Debiti vs PAT per acconti contributi c/invest.			
-	Debiti verso PAT per canoni unità del Demanio PAT			1.452.508
-	Altri debiti verso PAT	50.000	50.000	448.653
11-bis)	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	183.812
12)	Debiti tributari	0	0	200.000
13)	Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	155.000	155.000	150.000
14)	Altri debiti	3.070.000	3.070.000	3.800.000
-	Debiti verso utenti	1.570.000	1.570.000	
-	Debiti diversi	1.500.000	1.500.000	
Totale Debiti (D)		194.433.924	183.370.673	160.870.469
E) RATEI E RISCONTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SU PRESTITI				
	Ratei passivi	319.000	320.000	350.000
	Risconti passivi	248.582.923	258.732.923	273.949.126
	RISCONTO CONTO TERMICO PPP	6.546.000	8.715.000	
Totale Ratei e Risconti (E)		255.447.923	267.767.923	274.299.126
TOTALE PASSIVO E NETTO		1.382.747.230	1.384.088.112	1.370.653.639
		0	0	0

Voci di conto economico	PREVENTIVO 2019	PREVENTIVO 2020	PREVENTIVO 2021
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.249.300	20.349.300	19.136.177
- Canoni di locazione non strumentali (alloggi)	17.338.900	17.438.900	16.338.000
- Canoni di locazione (accessori)	1.148.300	1.171.300	1.383.400
- Canoni di locazione (strumentali)	802.000	802.000	823.916
- Canoni da terreni	0	0	44.494
- Canoni di locazione immobili di terzi in amm.ne	435.000	435.000	0
- Ricavi da riscatto alloggi di terzi	0	0	0
- Compensi servizi prestati non utenza	130.000	130.000	313.551
- Compensi servizi prestati utenza	354.200	354.200	242.600
- Rettifiche di ricavi delle vendite e delle prestazioni anni	0	0	(9.724)
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di	0	0	0
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	370.000	390.000	11.623
- Spese personale tecnico su opere di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria capitalizzata	370.000	390.000	11.623
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	17.444.763	17.891.649	21.286.494
- Contributi in c/esercizio erogati dalla PAT SIEG	0	0	3.800.000
- Contributi in conto capitale			
- Contributi c/impianti	1.646.000	1.869.000	2.421.224
- Rimborso spese non utenza	932.400	936.100	565.363
- Plusvalenze ordinarie	800.000	800.000	370.475
- Rimborsi spese utenza	12.648.363	12.868.549	12.265.073
- Ricavi da utenza da riversare	1.228.000	1.228.000	1.466.674
- Altri ricavi	190.000	190.000	397.913
- Rettifiche di altri ricavi e proventi anni precedenti	0	0	(228)
Totale valore della produzione (A)	38.064.063	38.630.949	40.434.294
B) COSTO DELLA PRODUZIONE			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
7) Per servizi	19.055.091	19.240.461	22.179.742
- Spese generali di amministrazione	861.400	861.500	688.637
- Spese gestione immobili adibiti a servizi generali	319.309	324.695	331.309
- Spese per manutenzione stabili	2.310.019	2.214.220	2.087.485
- Spese per servizi prestati a carico utenti	12.548.363	12.768.547	12.174.116
- Spese per servizi prestati a carico Società	1.758.500	1.805.800	1.769.147
- Spese per la gestione immobili comunali	988.400	992.400	624.039
- Spese per la gestione immobili di terzi			527.609
- Servizi per il personale e altri servizi	269.100	273.300	3.258.875
- Spese per servizi (rischi e oneri futuri)	0	0	650.000
- Rettifiche di spese per servizi anni precedenti	0	0	68.525
8) Per godimento di beni di terzi	22.500	22.800	23.714
- Spese godimento beni di terzi	22.500	22.800	23.714
- Rettifiche di spese per godimento di beni di terzi anni precedenti	0	0	0
9) Per il personale:	4.101.000	4.301.000	3.811.844
a) salari e stipendi	3.070.000	3.270.000	2.809.931
b) oneri sociali	850.000	850.000	814.229

Voci di conto economico	PREVENTIVO 2019	PREVENTIVO 2020	PREVENTIVO 2021
c) trattamento di fine rapporto	160.000	160.000	178.084
d) trattamento di quiescenza e simili			-
e) altri costi	21.000	21.000	9.600

Voci di conto economico	PREVENTIVO 2019	PREVENTIVO 2020	PREVENTIVO 2021
10) Ammortamenti e svalutazioni:			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	445.555	505.555	413.101
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	9.262.000	9.417.000	9.191.734
- Amm.to fabbricati civili	7.760.000	7.860.000	7.691.719
- A.mmto fabbricati accessori	352.000	382.000	323.700
- Amm.to fabbricati strumentali non utilizzati direttamente	907.000	927.000	933.843
- Amm.to fabbricati strumentali	205.000	205.000	204.900
- Amm.to altre immobilizzazioni materiali	38.000	43.000	37.572
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	0
- Accantonamento al f.do svalutazione immobilizzazioni materiali	0	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	400.000	400.000	400.000
- Accantonamento al f.do svalutazione crediti utenza	400.000	400.000	400.000
- Accantonamento al f.do svalutazione crediti non utenza	0	0	0
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di	0	0	0
12) Accantonamenti per rischi	-	-	-
13) Altri accantonamenti	800.000	800.000	0
14) Oneri diversi di gestione	2.256.000	2.258.000	2.313.081
- Rimborso introiti immobili di terzi	1.228.000	1.228.000	1.466.674
- Minusvalenze	0	0	0
- Imposte deducibili	640.000	640.000	566.609
- Imposte indeducibili	280.000	280.000	186.738
- Rettifiche di oneri diversi di gestione anni precedenti	0	0	8.031
- Altri costi	108.000	110.000	85.029
Totale costo della produzione (B)	36.342.146	36.944.816	38.333.216
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.721.917	1.686.133	2.101.078
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
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	7.000	7.000	8.877
17) Interessi e altri oneri finanziari	3.000	3.000	5.008
- Interessi passivi bancari	0	0	0
- Interessi passivi su finanziamenti	703.000	651.000	596.765
- Altri interessi passivi	3.000	3.000	5.008
- Altri oneri finanziari	0	0	0
- Contributi in conto esercizio erogati dalla PAT	(703.002)	(651.240)	(596.765)
- Contributi in conto esercizio erogati dallo Stato	0	0	0
17bis) Utili e perdite su cambi	0	0	0
Totale Proventi e oneri finanziari (C)	4.000	4.000	3.869

Voci di conto economico	PREVENTIVO 2019	PREVENTIVO 2020	PREVENTIVO 2021
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18) Rivalutazioni	0	0	0
19) Svalutazioni	0	0	0
Totale rettifiche di attività finanziarie (D)	0	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20) Proventi, con separata indicazione delle plusvalenze da	0	0	
RISULTATO (A - B +/- C +/- D +/- E)	1.725.917	1.690.133	2.104.947
22) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.580.743	1.578.111	1.982.286
Rettifiche di imposte sul reddito esercizi precedenti	0	0	(7.390)
Imposte correnti	1.908.000	1.556.000	1.999.899
Anticipate - Differite	(327.257)	22.111	(10.223)
Totale imposte di esercizio	1.580.743	1.578.111	1.982.286
23) Utile (perdita) d'esercizio	145.174	112.022	122.661

Allegato 3

Piano di manutenzione 2019 - 2021

ITEA S.p.A.
Piano Triennale interventi di Manutenzione 2019-2020-2021

			2019	2020	2021
	N. interventi		Importo	Importo	Importo
MANUTENZIONE ORDINARIA	5000		2.000.000	2.000.000	2.000.000
PARZIALE MANUTENZIONE ORDINARIA			2.000.000	2.000.000	2.000.000
	N. interventi	N. alloggi	Importo	Importo	Importo
ALLOGGI RISULTA	450	450	4.550.000	4.550.000	4.550.000
CAPPOTTI	5-7	80	930.000	1.030.000	910.000
CAPPOTTO + COPERTURA	3-4	20	550.000	636.000	586.000
COPERTURA	10-15	100	1.000.000	1.010.000	910.000
VARIE (piazzali, fognature, acquedotti, interventi soggettivi, portoncini)			490.000	540.000	450.000
SERRAMENTI	10-15	120	1.130.000	1.270.000	1.026.348
MANUTENZIONE STRAORDINARIA SEDE			100.000	100.000	90.000
PARZIALE MANUTENZIONE EDILE			8.750.000	9.136.000	8.522.348
ENERGIA LAVORI	15-25	275	1.100.000	1.200.000	1.200.000
ASCENSORI LAVORI			700.000	750.000	750.000
PARZIALE MANUTENZIONE IMPIANTI			1.800.000	1.950.000	1.950.000
	N. interventi	N. alloggi	Importo	Importo	Importo
MANUTENZIONE CONDOMINI MISTI			1.000.000	1.000.000	1.000.000
PARZIALE MANUTENZIONE CONDOMINI MISTI			1.000.000	1.000.000	1.000.000
TOTALE COMPLESSIVO MANUTENZIONE			13.550.000	14.086.000	13.472.348

* al netto della stima del partenariato pubblico privato (PPP)