



ITEA SpA
ISTITUTO TRENINO
EDILIZIA ABITATIVA



BILANCIO D'ESERCIZIO 2020



BILANCIO D'ESERCIZIO 2020

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente

Salvatore Ghirardini

Vicepresidente

Giovanna Pojer

Consiglieri

Lorenza Piffer

Fabio Margoni

Francesca Gerosa

COLLEGIO SINDACALE

Presidente

Pasquale Mazza

Sindaci effettivi

Angela Arcuri

Marco Viola

SOCIETÀ DI REVISIONE

Ria Grant Thornton S.p.A.

Il bilancio d'esercizio 2020 è stato approvato dall'Assemblea del Socio in data 03 maggio 2021

INDICE

Relazione sulla gestione del bilancio al 31 dicembre 2019		
1.	PREMESSA	pag. 7
2.	CONDIZIONI OPERATIVE E DI SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ	pag. 9
3.	ANDAMENTO DELLA GESTIONE	pag. 12
3.1	Scenario di mercato e posizionamento	pag. 12
3.2	Investimenti e interventi	pag. 14
3.3	Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria	pag. 16
3.3.1	PRINCIPALI DATI ECONOMICI	pag. 17
3.3.2	PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI	pag. 18
3.3.3	PRINCIPALI DATI FINANZIARI	pag. 19
3.3.4	PATRIMONIO NETTO	pag. 19
3.4	Analisi degli indicatori di risultato finanziari	pag. 19
3.5	Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente	pag. 22
3.6	Informazioni relative alle relazioni con il personale	pag. 24
3.6.1	CARATTERISTICHE ORGANICO	pag. 24
3.6.2	LA FORMAZIONE	pag. 25
3.6.3	LA SICUREZZA E LA SALUTE SUL LAVORO	pag. 28
3.6.4	ATTIVITÀ DI NEGOZIAZIONE SINDACALE	pag. 28
3.7	Informazioni sul rispetto delle direttive della Provincia autonoma di Trento	pag. 29
4.	PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE	pag. 39
4.1	Rischi finanziari	pag. 44
4.1.1	RISCHIO DI CREDITO	pag. 44
4.1.2	RISCHIO DI LIQUIDITÀ	pag. 44
4.2	Rischi non finanziari	pag. 45
4.2.1	RISCHI DI FONTE INTERNA	pag. 45
4.2.2	RISCHI DI FONTE ESTERNA	pag. 45
5.	EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	pag. 46
6.	DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA	pag. 47

7.	ADEMPIMENTI D.LGS. N.231/2001	pag.	48
	Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario		
	STATO PATRIMONIALE ATTIVO	pag.	51
	STATO PATRIMONIALE PASSIVO	pag.	53
	CONTO ECONOMICO	pag.	55
	RENDICONTO FINANZIARIO	pag.	56
	Nota Integrativa	pag.	58
	Allegati	pag.	105
	Relazione della Società di Revisione	pag.	115
	Relazione del Collegio Sindacale	pag.	119



RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2020

e programma di valutazione dei rischi aziendali reso ai sensi del D.Lgs. 175/2016 “Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica” e delle successive deliberazioni della Giunta provinciale della Provincia autonoma di Trento (n. 1634/2017 e n. 1635/2017)



1. PREMESSA

Signor Azionista,

a conclusione del mandato triennale dell'attuale Consiglio di amministrazione nominato in data 17 maggio 2018, si presenta la Relazione sulla gestione dell'esercizio economico finanziario del 2020, finalizzata a dare evidenza dell'attività svolta dalla Società nel periodo di riferimento.

L'anno 2020 caratterizza la nostra Società per l'attività di consolidamento nell'impiego corretto e "virtuoso" degli strumenti di welfare di cui è responsabile. I dati economici della Società, per l'esercizio 2020, indicano un risultato positivo ante imposte pari ad Euro 2.213.911 dopo aver accantonato prudenzialmente Euro 1.064.700 a Fondo svalutazione crediti e fondo svalutazione immobilizzazioni, ed un utile d'esercizio pari a Euro 188.924, con un carico impositivo pari a Euro 2.024.987 (dato da imposte correnti, differite e anticipate). Di seguito viene illustrato l'andamento della gestione dell'anno in esame al fine di consentire una valutazione della complessa attività della Società sia sotto l'aspetto economico che sotto l'aspetto funzionale.

Va sottolineato che, 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, recante "disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa" e per la messa a disposizione degli alloggi sociali di proprietà della Provincia Autonoma di Trento*, sottoscritta il 1° aprile 2021, a valere dal 2020; un elemento questo che già dal 2020 ridisegna i rapporti con il socio unico e ridefinisce i perimetri dell'attività svolta dalla Società, così come individuata nell'art.7 c.3 della L.P.15/2005 e succ.mod.

Questa, infatti, 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 relative ai SIEG dell'edilizia residenziale pubblica; ambito questo che ha comportato una modifica radicale dell'impostazione della Convenzione per la regolamentazione dei rapporti finanziari tra Provincia Autonoma di Trento e ITEA S.p.A. ai sensi dell'art.3, comma 9 della legge provinciale 7 novembre 2005 n. 15.

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.

Ed al successivo art. 8 comma 1. si afferma che "Il patrimonio abitativo è costituito dagli alloggi sociali, come descritti ai commi 2 e 3, di proprietà di ITEA S.p.A. o messi a disposizione di ITEA S.p.A. dalla Provincia. Sono compresi nel patrimonio abitativo anche i locali destinati ad uso non abitativo che hanno un rapporto di accessorietà o strumentalità rispetto agli alloggi sociali, quali cantine, garage, magazzini, nonché sale comuni finalizzate ad assicurare la socialità all'interno degli edifici".

Tale impostazione, unitamente a quanto previsto all'art. 22 comma 2 e art. 23 comma 2 della Convenzione in oggetto, produce rilevanti effetti contabili a decorrere dal gennaio 2020 ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 comma 1 del decreto legislativo n. 175 del 2016 recante «Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica», il quale dispone che «Le società a controllo pubblico, che svolgano attività economiche protette da diritti speciali o esclusivi, insieme con altre attività svolte in regime di economia di mercato, in deroga all'obbligo di separazione societaria previsto dal comma 2-bis dell'articolo 8 della legge 10 ottobre 1990, n. 287, adottano sistemi di contabilità separata per le attività oggetto di diritti speciali o esclusivi e per ciascuna attività».

Per ITEA S.p.A. pertanto pur non gestendo attività oggetto di diritti speciali o esclusivi, ha comunque adottato la separazione contabile, convenzionalmente disciplinata, identificando i diversi comparti di attività della Società dai quali ne derivano i conseguenti adempimenti:

- attività in regime di servizio pubblico di edilizia sociale (Artt.1, 7 e 8 della Convenzione);
- produzione in regime di economia di mercato: gestione beni strumentali e di terzi convenzionati (esclusi i beni del demanio provinciale).



2. CONDIZIONI OPERATIVE E DI SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ

ITEA S.p.A., ha svolto la propria attività in adesione a quanto previsto nel piano triennale contenente gli obiettivi di percorso da realizzarsi per gli anni 2019 - 2021 e, per quelle attività in corso di conclusione, riferite agli obiettivi del Piano Straordinario per l'edilizia abitativa 2007-2016.

Razionalizzazione del Patrimonio abitativo

In linea con quanto previsto dal Piano Straordinario per l'edilizia abitativa, la Società ha continuato lo svolgimento di attività inerenti alla razionalizzazione del proprio patrimonio abitativo. Nel corso del 2020 sono stati pubblicati n. 1 bandi di asta pubblica e n. 3 avvisi di trattativa privata. Sono stati stipulati n. 7 contratti con aggiudicatari di trattativa privata e un contratto con aggiudicatario di asta pubblica. Si è pure proceduto alla vendita a 2 locatari dell'alloggio occupato.

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

Sinteticamente, l'impegno per l'attuazione del Piano Straordinario è schematizzato nel riquadro seguente:

Incremento del patrimonio abitativo - stato al 31/12/2020	Alloggi
Totale acquisti perfezionati al 31 dicembre 2020	349*
Di cui alloggi permutati con P.A.T.	60
In corso di perfezionamento o in corso di valutazione <i>(alloggi ricadenti all'interno delle valutazioni da acquisire sul libero mercato)</i>	0
Totale alloggi in progettazione/in corso di costruzione	612
Totale alloggi consegnabili a breve (interventi ultimati e consegnabili)	14
TOTALE ALLOGGI CONSEGNATI 2007-2020 *dato comprensivo degli alloggi permutati con P.A.T. nel 2015	1.510

Valorizzazione del Patrimonio abitativo

A garanzia di un adeguato mantenimento della qualità degli immobili e del comfort abitativo, nel corso dell'anno 2020 sono stati ristrutturati da parte del Settore Investimenti n. 235 alloggi di risulta.

Dati	2019	2020	Specifiche
Alloggi destinati alla locazione	10.683	10.672	Alloggi con contratto di locazione attivo + alloggi risultanti non occupati al 31 dicembre, esclusi alloggi potenziali in edifici non abitabili per i quali è prevista una ristrutturazione rilevante (rudereri)
Alloggi con patto di futura vendita	0	0	
Proprietà delle unità a uso abitativo - proprietà di ITEA S.p.A.	9.648	9.642	
Proprietà delle unità ad uso abitativo - proprietà di terzi	1.035	1.030	Enti territoriali ed altri soggetti. Dal 2018 esclusi alloggi potenziali in edifici non abitabili per i quali è prevista una ristrutturazione pesante (rudereri)
Unità non abitative in gestione	6.168	6.165	Garage, posti macchina, locali commerciali, etc.
Contratti di locazione attivi (unità abitative)	9.678	9.588	
alloggi non occupati	1.005	1.084	* di cui -170 in attesa di una imminente stipula del contratto -50 in cessione -146 usi diversi, sgombero e parcheggio per sostituzione vinil- amianto Il rimanente: in lavorazione (718)
Incremento del Patrimonio n. alloggi di risulta ristrutturati	326	235	

Canone moderato e concordato

CANONE MODERATO Alloggi banditi	0	CANONE CONCORDATO Alloggi banditi (di cui):	5
		Aldeno	5
Contratti stipulati (di cui):	7	Contratti stipulati (di cui):	7
Trento (via Salterio)	2	Aldeno - Co-residenza	1
Rovereto (via G.A. Prato)	3	Trento	3
Rovereto (Piazza S. Osvaldo)	2	Pergine Valsugana	1
		Vallarsa	2

Ripristino dell'IVA per l'housing sociale ex D.L. n.1 del 24/01/2012

È proseguito, anche per il 2020, l'esercizio dell'opzione IVA sui contratti di locazione e cessione, così come deliberato nel 2012 dal Consiglio di Amministrazione in seguito al cosiddetto "ripristino IVA per l'housing sociale" (di cui al D.L. n. 1 del 24 gennaio 2012 denominato "Norme sulle liberalizzazioni" e sue successive modificazioni, che ha modificato l'articolo 10 e il n. 127- duodevices della tabella A, parte terza del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633). Infatti, optando per l'assoggettamento all'IVA delle locazioni e delle cessioni, ITEA S.p.A. si trova a cogliere i vantaggi relativi ad un progressivo incremento della percentuale di detraibilità dell'IVA, con evidenti effetti positivi sia dal punto di vista finanziario che da quello del risultato economico.



3. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

3.1 Scenario di mercato e posizionamento

Ripercorrere il 2020 nell'analisi degli scenari di mercato non può prescindere dal considerare gli effetti che la pandemia globale ha avuto sulle economie mondiali. Il 2020 ha avuto uno sviluppo altalenante in coincidenza con le varie ondate di ripresa pandemica. I segnali positivi riscontrati a fine 2019 e che destavano una sorta di ottimismo in tutti gli indici economici, sono stati spazzati via dalle conseguenze derivanti dalla diffusione del nuovo corona virus. In primavera, si è riscontrato un calo in tutti gli indici economici dovuto alla chiusura delle attività produttive di marzo e aprile. Timidi segnali di risveglio si sono intravisti a partire da maggio con il riprendere, seppure parziale, delle attività. In estate gli indici si sono riallineati, in linea di massima, al 2019 delineando una timida ripresa, dovuta - tuttavia - quasi esclusivamente alle eccezionali misure di stimolo introdotte in tutte le principali economie. La ripresa effettiva è condizionata dall'incertezza circa l'evoluzione della pandemia. In tutta l'area Euro la previsione è di un calo del PIL di 11 punti percentuali, con picchi di -17 punti percentuali in Spagna e -13 punti percentuali in Italia. Il periodo di crisi e l'incertezza degli sviluppi hanno portato le famiglie a rallentare le spese e gli investimenti e ad aumentare la tendenza al risparmio precauzionale, aggiungendo un ulteriore elemento di rallentamento dell'economia. Alla timida ripresa estiva, come detto, stimolata soprattutto dagli interventi eccezionali degli stati sovrani, si è contrapposta la recrudescenza dei contagi autunnali che ha indotto un nuovo rallentamento dell'attività globale, con conseguente sfiducia dei mercati finanziari. L'avvio delle campagne di vaccinazione si è riflessa favorevolmente sulle prospettive a breve e medio termine, ma i tempi di recupero restano incerti. Nell'area dell'euro, gli effetti della pandemia sull'attività economica e sui prezzi si prefigurano più protratti di quanto precedentemente ipotizzato. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha ampliato e prolungato lo stimolo monetario, per assicurare condizioni di finanziamento favorevoli a tutti i settori per tutto il tempo che sarà richiesto a garantire il pieno sostegno all'economia e all'inflazione. Nelle previsioni

per il 2021 si è diffuso un parziale ottimismo, in alcuni settori, grazie agli annunci relativi all'incremento delle campagne vaccinali e grazie al varo da parte dei governi di nuovi interventi di sostegno appoggiati dall'Unione Europea.

In Italia, in particolare, la seconda ondata pandemica ha determinato un'ulteriore contrazione del prodotto interno lordo. Il calo dell'attività è stato pronunciato soprattutto nel settore dei servizi. All'interno di queste dinamiche, il mercato immobiliare già in difficoltà sistemica non ha tratto giovamento dalla crisi sanitaria. Nel corso del terzo trimestre, però, si è notato un certo incremento delle attività relative alle costruzioni e si è riscontrato un aumento di fiducia delle imprese operanti nel comparto, che ha beneficiato degli incentivi fiscali introdotti nel settore.

Per quanto riguarda l'economia regionale e provinciale, come per il resto del paese, nel 2020 l'attività economica ha risentito in maniera rilevante della crisi sanitaria. La parziale chiusura delle attività nella primavera ha causato un forte calo del prodotto, solo parzialmente recuperato nelle fasi di rallentamento epidemico. Le previsioni formulate da FBK-IRVAPP in collaborazione con l'Istituto di statistica della Provincia autonoma di Trento indicano che il PIL provinciale registrerebbe nell'anno in corso una contrazione tra il 10,2 e l'11,6 per cento. In provincia di Trento, i dati forniti dalla Cassa edile indicano che tra gennaio e giugno le ore lavorate si sono ridotte del 20,1 per cento rispetto allo stesso periodo del 2019; alla fase di contrazione, relativa al periodo marzo-maggio, ha fatto seguito dal mese di giugno una moderata ripresa che è proseguita nel bimestre luglio-agosto. Nel complesso dei primi otto mesi dell'anno, le ore lavorate si sono così contratte del 14,1 per cento. Il fatturato delle imprese edili intervistate dalla Camera di commercio locale è mediamente calato di un quinto nel primo semestre del 2020 rispetto ai primi sei mesi dell'anno precedente. Anche il supporto della domanda pubblica si è notevolmente ridimensionato: secondo i dati forniti dalla Provincia autonoma di Trento, il valore dei bandi aggiudicati nel primo semestre si è pressoché dimezzato rispetto allo stesso periodo del 2019; il calo è riconducibile in pari misura all'ente provinciale e ai Comuni (dati provenienti da pubblicazione della Banca d'Italia "Economie regionali" n. 26/2020). Le previsioni per il 2021 restano incerte e dipendenti, quasi esclusivamente, dall'andamento della pandemia. Gli interventi di impulso all'economia posti in essere dal governo locale e nazionale, il relativo buon andamento della campagna vaccinale, rendono gli operatori economici cautamente ottimisti per il futuro che si rivela, comunque, denso di incertezze.

Questo scenario di grande difficoltà è motivo di grande responsabilità per ITEA S.p.A., che si troverà ad operare in una congiuntura di grande incertezza, nonostante la ripresa, quasi a regime, dell'attività sul territorio. La possibilità di accedere agli sgravi fiscali in relazione all'efficientamento energetico degli stabili di proprietà assorbirà grande parte delle risorse della società per lo studio e l'analisi di fattibilità di numerosi progetti in divenire. Questa nuova fase di sviluppo porrà la Società di fronte a sfide molto complesse, considerando la necessità di affrontare le difficoltà crescenti dei nuclei familiari residenti in case di proprietà della Società ed il prevedibile aumento delle richieste da parte di famiglie al momento fuori dal contesto dell'edilizia sociale. Sono sfide che ITEA S.p.A. affronterà studiando approcci innovativi all'organizzazione dei propri processi produttivi e delle risorse a disposizione. Approcci che permettano di affrontare e superare questo momento di difficoltà, e di stimolo, mantenendo la concentrazione sulla propria "mission" aziendale, sempre più importante e decisiva in seno alle politiche economiche provinciali.

3.2 Investimenti ed interventi

Per quanto concerne l'attività produttiva svolta dalla Società sul territorio nel corso del 2020 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 2020
Contratti di locazione alloggi stipulati	<p>257 tra cui</p> <p>250 alloggi rilasciati in passato dall'inquilino occupante e consegnati dopo adeguata manutenzione ai nuovi affittuari</p> <p>7 alloggi situati in edifici di nuova realizzazione</p> <p>114 altre tipologie contrattuali</p> <p>184 locazioni di posti macchina e garage</p>
Gare d'appalto in corso (contratti non ancora stipulati)	<p>LOTTO M345 - accordo quadro dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà di ITEA S.p.A. e ad essa affidata in gestione siti nella "ZONA D V" costituita dalla seguente area geografica: - Tutti i Comuni siti nelle Comunità di Val di Non, Val di Sole, Paganella, Rotaliana.</p> <p>L'importo contrattuale del primo contratto attuativo ammonta ad Euro 797.463,77.</p> <p>LOTTO ST329 - Approvazione progetto ed autorizzazione procedura di gara per i lavori di riqualificazione energetica edificio in Trento - Via Vivaldi, 4 (CF 1959).</p> <p>Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 125.079,68</p> <p>Lavori di parziale demolizione e messa in sicurezza dell'edificio sito in Via Monsignore Angelo Negri Frazione di Tres Comune di Predaia individuato dalle pp.ed. 57, 58, 59/1, 59/2 e p.f. 44/7 in c.c. Tres - LOTTO ST355 (Rif. Can t. N. 282)</p> <p>Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 139.234,40</p> <p>Accordo quadro ponte di 18 mesi (di seguito detto anche contratto) con un unico operatore economico per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà di ITEA S.p.A. e ad essa affidati in gestione siti nella zona CT costituita dalla seguente area geografica: Trento Centro: Centro Storico, Cristo Re, Campotrentino - LOTTO M341</p> <p>Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 871.512,21.</p> <p>Accordo quadro ponte di 18 mesi (di seguito detto anche contratto) con un unico operatore economico per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà di ITEA S.p.A. e ad essa affidati in gestione siti nella zona CT costituita dalla seguente area geografica: Trento sud/est: Villazzano, Povo, Torri, San Bartolomeo - LOTTO M340</p> <p>Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 854.953,02</p> <p>Accordo quadro ponte di 18 mesi (di seguito detto anche contratto) con un unico operatore economico per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà di ITEA S.p.A. e ad essa affidati in gestione siti nella ZONA HT costituita dalla seguente area geografica: Trento Zona Clarina: Via Fermi, Via Degasperì, Via Gramsci, Via Medici, Via Einaudi, Via Gandhi; Immobili di proprietà del Comune di Trento affidati in gestione ad ITEA S.p.A. siti in Trento città e nei sobborghi periferici - LOTTO M339</p> <p>Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 887.683,51</p>

Accordo quadro ponte di 18 mesi (di seguito detto anche contratto) con un unico operatore economico per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà di ITEA S.p.A. e ad essa affidati in gestione siti nella ZONA MT costituita dalla seguente area geografica: Trento Nord/Est: Solteri, Argentario, Gardolo, Roncafort, Spini e Meano. - LOTTO M335

Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 919.922,85

Accordo quadro ponte di 18 mesi (di seguito detto anche contratto) con un unico operatore economico per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà di ITEA S.p.A. e ad essa affidati in gestione siti nella ZONA IT costituita dalla seguente area geografica: Comuni di Brentonico, Isera, Mori, Nogaredo, Nomi, Pomarolo, Ronzo Chienis, Villalagarina compresi nella Comunità della Vallagarina; Comuni di Aldeno, Cimone e Garniga compresi nella Comunità della Val d'Adige; Le frazioni di Mattarello e Romagnano del Comune di Trento - LOTTO M334.

Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 919.922,85

Contratti di appalto stipulati:

Lotto M343 - accordo quadro con un unico operatore economico per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà di ITEA S.p.A. e ad essa affidati in gestione siti nella "ZONA FU" costituita dalla seguente area geografica del Comune amministrativo di Rovereto

Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 1.735.688,76

Lotto M344 - accordo quadro con un unico operatore economico per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà di ITEA S.p.A. e ad essa affidati in gestione siti nella "ZONA AU" costituita dalla seguente area geografica: Alto Garda e Ledro : Comuni di Arco, Riva, Nago-Torbole, Tenno e Ledro.

Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 1.811.912,87

Sistemazione intercapedine e terreno a monte dell'edificio contraddistinto dalla p.ed. 592 c.c. Malè sita in Via Taddei de Mauris, 35 - C.F. 2064

Importo: Euro 53.497,99

B) INVESTIMENTI EFFETTUATI

Immobilizzazioni/Investimenti	Acquisizioni dell'esercizio 2020	Acquisizioni dell'esercizio 2019
Terreni e fabbricati	1.026.390	2.570.978
Incrementi di fabbricati esistenti	3.392.130	4.068.022
Impianti e macchinari	o	16.567
Attrezzature industriali e commerciali	797	9.494
Altri beni	43.849	45.412
TOTALE	4.463.166	6.710.473
Immobilizzazioni in corso e acconti	Saldo contabile 2020	Saldo contabile 2019
Cantieri in corso	13.513.936	12.769.935

Vanno inoltre considerati gli investimenti in fase di realizzazione sui quali la Società, al 31 dicembre 2020 è impegnata; gli stessi sono di seguito evidenziati a seconda del livello di realizzazione conseguito.

Fase	Numero alloggi "in lavorazione"	
	31/12/2019	31/12/2020
Progettazione	540	540
Appalti	72	72
Cantieri in corso	14	0
Alloggi consegnabili	7	14
TOTALE ALLOGGI IN FASE DI REALIZZAZIONE	633	624

3.3. Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria

Prima di affrontare l'esame in oggetto vanno ricordate in premessa le importanti novità introdotte già nel 2017 che continuano a caratterizzare l'esercizio economico finanziario della Società rispetto al recente passato. Il riferimento va in particolare:

- all'entrata in vigore della Legge 28.12.2015 n.208 con la quale sono state introdotte importanti novità per il comparto dell'Edilizia Residenziale Pubblica - ERP - in forma di IACP comunque denominate e giuridicamente costituite, ivi compresa ITEA S.p.A.. Il riferimento va ai commi 89 e 90, nei quali sono state estese le agevolazioni in materia di IRES per l'ERP anche alle ex IACP costituite in forma di società "in house providing" ovvero:
 - art. 6, comma 1, lettera c-bis), del DPR 29 settembre 1973, n. 601, che prevede la riduzione dell'IRES alla metà nei confronti degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati; quest'ultimo comma è stato abrogato con la Legge di stabilità del 2019 comma 51. Tuttavia, l'effetto di tale abrogazione è stato "congelato" per il 2018 in sede di conversione del Ddl Semplificazioni 2019 approvato nel febbraio 2019 che dispone che l'effetto di cui al comma 51 si applica a decorrere dal periodo d'imposta di prima applicazione del regime agevolativo di cui al comma 52-bis a oggi non ancora entrato in vigore. *52-bis. Con successivi provvedimenti legislativi sono individuate misure di favore, compatibili con il diritto dell'Unione europea, nei confronti dei soggetti che svolgono con modalità non commerciali attività che realizzano finalità sociali nel rispetto dei principi di solidarietà e sussidiarietà. È assicurato il necessario coordinamento con le disposizioni del codice del Terzo settore, di cui al decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117».*
 - art. 88 del DPR 22 dicembre 1986, n. 917, comma 3, lettera b che prevede l'esclusione dall'imponibile dei finanziamenti erogati da Stato, Regioni e Province autonome agli IACP comunque denominati. Gli effetti fiscali di queste norme hanno avuto un significativo impatto già a partire dal 2017.

- alla profonda modifica dell'assetto organizzativo della Società conseguente, d'intesa con la Provincia, ad una approfondita analisi con il supporto di una società specificamente esper- ta su questo tipo di attività che ha portato all'attuale modello comunicato in via definitiva alla Provincia il 17 gennaio 2020;
- al superamento della convenzione disciplinante i rapporti finanziari e organizzativi del per- sonale dell'Istituto trentino per l'edilizia abitativa Inquadrato nel ruolo unico del personale provinciale a decorrere dalla data prevista dalla legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e contestualmente messo a disposizione di ITEA S.p.A.; l'art. 10 comma 4 della Convenzione citata in premessa stabilisce infatti che dal 2020 le spese relative alla gestione del perso- nale provinciale messo a disposizione siano a carico del Bilancio della Società.

Si riportano i principali dati economici e finanziari che permettono di meglio interpretare l'an- damento della gestione della Società.

3.3.1 PRINCIPALI DATI ECONOMICI

Il conto economico riclassificato della Società confrontato con quello dell'esercizio preceden- te è il seguente:

Conto Economico riclassificato

	31/12/2019	31/12/2020	Variazione	
			assoluta	%
Ricavi netti	40.315.527	40.066.754	-248.773	-0,62%
Costi esterni	21.855.003	21.681.000	-174.003	-0,80%
Valore aggiunto	18.460.524	18.385.754	-74.770	-0,41%
Costo del lavoro	3.323.250	3.474.910	151.660	4,56%
Margine operativo lordo (EBITDA)	15.137.274	14.910.844	-226.430	-1,50%
Ammortamenti, svalutazioni e altri oneri diversi	10.449.474 2.002.615	10.588.803 2.282.427	139.329 279.812	1,33% 13,97%
Risultato operativo (EBIT)	2.185.185	2.039.614	-145.571	-6,66%
Proventi ed oneri finanziari	9.616	174.297	164.681	1712,57%
Risultato Ordinario	2.194.801	2.213.911	19.110	0,87%
Componenti straordinarie nette	-	-	-	-
Risultato prima delle imposte	2.194.801	2.213.911	19.110	0,87%
Imposte sul reddito	2.080.558	2.024.987	-55.571	-2,67%
Risultato netto	114.243	188.924	74.681	65,37%

I dettagli delle singole voci del conto economico sono indicati esaurientemente nella nota integrativa.

3.3.2 PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

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

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

	31/12/2019	31/12/2020
Immobilizzazioni immateriali nette	2.052.982	1.969.445
Immobilizzazioni materiali nette	1.116.518.200	1.110.741.219
Partecipazioni e altre immobilizzazioni finanziarie	11.526	1.526
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.118.582.708	1.112.712.190
Partecipazioni e altre immobilizzazioni finanziarie	0	10.000
Immobilizzazioni materiali destinate all'alienazione	52.962	264.436
Crediti verso clienti	5.154.092	3.417.396
Crediti verso controllanti (c/esercizio e c/investimenti)	24.196.606	32.262.461
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	10.239	35.195
Crediti tributari	1.392.135	197.933
Altri crediti	103.463	268.773
Ratei e risconti attivi	277.735	253.911
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	31.187.232	36.710.105
Debiti verso soci per finanziamenti	-13.355.827	-13.355.827
Debiti verso fornitori	-5.290.398	-9.111.919
Acconti	-707.862	-847.250
Debiti per mutui e prestiti	-1.014.933	-1.068.094
Debiti tributari e previdenziali	-252.881	-675.355
Fondi per rischi e oneri	-2.194.740	-2.077.618
Debiti verso controllanti	-707.180	-4.326.349
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-102.511	-181.372
Altri debiti	-674.758	-2.086.783
Ratei e riconti passivi	-15.560.522	-15.629.966
PASSIVITÀ A BREVE TERMINE	-39.861.612	-49.360.533
CAPITALE D'ESERCIZIO NETTO	1.109.908.328	-1.100.061.762
Crediti verso clienti (oltre 12 mesi)	769.028	0
Crediti verso controllanti (c/esercizio e c/investimenti)	173.676.718	164.070.400
Crediti tributari	142.436	141.654
Crediti per imposte anticipate	610.055	648.589
Ratei e risconti attivi	142	142
ATTIVITÀ A MEDIO LUNGO TERMINE	175.198.379	164.860.785
Trattamento di fine rapporto	-3.719	-3.766
Debiti verso soci per finanziamenti	-140.243.212	-126.887.385
Debiti verso fornitori	-991.292	-1.157.037
Debiti verso controllanti	-2.729.127	-2.353.824
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-2.438	-2.440
Fondi per rischi e oneri	-618.435	-524.421
Debiti per mutui e prestiti	-11.896.305	-10.828.212
Altri debiti	-3.001.317	-1.717.771
Ratei e risconti passivi a lungo	-221.499.721	-228.854.419
PASSIVITÀ A MEDIO LUNGO TERMINE	-380.985.566	-372.329.275
ATTIVITÀ E PASSIVITÀ A MEDIO E LUNGO TERMINE	904.121.141	892.593.272
coperto da:		
Risorse proprie		
Patrimonio netto	932.688.632	932.877.553
Disponibilità liquide	28.567.491	40.284.281
A PAREGGIO	904.121.141	892.593.272

3.3.3 PRINCIPALI DATI FINANZIARI

Al 31 dicembre 2020, sul conto tesoreria si registra una disponibilità pari a Euro 40.284.281. Per l'analisi dei flussi finanziari si rimanda al rendiconto finanziario.

3.3.4 PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto della Società al 31 dicembre 2020 ammonta ad Euro 932.877.553, comprensivo dell'utile 2020 di Euro 188.924, il capitale sociale è pari ad Euro 3.412.077, la riserva legale è pari ad Euro 723.580, la riserva statutaria per investimenti futuri è pari ad Euro 1.230.125 e le altre riserve ammontano ad Euro 927.322.847.

3.4 Analisi degli indicatori di risultato finanziari

L'analisi per indicatori di risultato che, tradizionalmente, è utilizzata per le società risulta, come illustrato in dettaglio successivamente, poco significativa per ITEA S.p.A. data la natura dell'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 di intervenire sulla remunerazione della rendita immobiliare secondo criteri di mercato. 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	2019	2020	Commenti
ROE	Indica la remunerazione del capitale proprio investito in azienda	$\frac{\text{Risultato netto}}{\text{Capitale netto}}$	0,01%	0,02%	Il rendimento offerto al socio dall'investimento in attività produttive è del 0,02%
ROI	Indica la redditività del capitale investito (pari al totale attivo) nella società	$\frac{\text{EBIT}}{\text{Capitale investito}}$	0,16%	0,15%	Il rendimento dei mezzi investiti in azienda diminuisce al 0,15%
ROS	Indica il ricarico applicato dall'azienda per la determinazione del prezzo	$\frac{\text{EBIT}}{\text{Ricavi netti}}$	5%	5%	Su 100€ fatturati, 95€ sono assorbiti dai costi
LEVERAGE	Indica il rapporto fra capitale investito (pari al totale attivo) e capitale proprio	$\frac{\text{Capitale investito}}{\text{Capitale netto}}$	1,45	1,45	Rispetto allo scorso anno non si rilevano significative differenze
AT (assets turnover)	Indica la velocità con cui si rinnova il capitale (pari al totale attivo) investito rispetto al fatturato	$\frac{\text{Ricavi netti}}{\text{Capitale investito}}$	2,98%	2,96%	La proporzionalità esistente fra fatturato e capitale investito si è lievemente contratta rispetto all'esercizio precedente

INDICI DI PRODUTTIVITÀ

Indici	Descrizione	Rapporti	2019	2020	Commenti
Indicatori di produttività (costo personale)	Indica l'incidenza del costo del personale sul fatturato	$\frac{\text{Oneri personale}}{\text{Ricavi netti}}$	8,2%	8,7%	L'incidenza del costo del personale sul fatturato è leggermente aumentata rispetto allo scorso anno
Indicatori di produttività (incidenza costo personale)	Indica la rilevanza del costo del Personale (al netto delle capitalizzazioni) sul costo della produzione	$\frac{\text{Oneri personale Netto capitalizzazioni}}{\text{Costo della produzione}}$	8,1%	9,1%	Il costo del personale rappresenta il 9,1% del totale dei costi della produzione

INDICI ECONOMICI

Indici	Descrizione	Rapporti	2019	2020	Commenti
Indicatori incidenza imposizione fiscale sui ricavi della gestione caratteristica	Indica la percentuale di imposizione fiscale rilevata sui ricavi della gestione caratteristica	$\frac{\text{Imposte correnti}}{\text{Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi}}$	13%	11%	I ricavi da gestione caratteristica sono assorbiti per il 11% da imposte IRES e IRAP correnti
Indicatori incidenza ricavi gestione caratteristica sul N. unità immob. In gestione	Indica l'ammontare medio annuo ricavi per unità immobiliare (alloggi e altre u.l.)	$\frac{\text{Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi}}{\text{Unità immobiliari in gestione}}$	€ 1.092	€ 1.110	In media ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) genera ricavi per euro 1.110 all'anno
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.l.)	$\frac{\text{Imposte correnti}}{\text{Unità immobiliari in gestione}}$	€ 140	€ 126	In media per ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) gli oneri fiscali assorbono i ricavi della gestione caratteristica per euro 126 annui
Indicatori incidenza costo personale sul totale delle unità immobil. gestite	Indica l'ammontare medio annuo dei costi del personale (al netto delle capitalizzazioni) per unità immobiliare (alloggi e altre u.l.)	$\frac{\text{Oneri personale netto capitalizzazioni}}{\text{Unità immobiliari in gestione}}$	€ 183	€ 396	In media per ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) il costo del personale, comprensivo da quest'anno di quello messo a disposizione dalla PAT, assorbe per euro 396 annui i ricavi della gestione caratteristica
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.l.)	$\frac{\text{Altri costi della produzione}}{\text{Unità immobiliari in gestione}}$	€ 1.406	€ 1.423	In media per ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) gli altri costi assorbono per euro 1.423 annui i ricavi della gestione caratteristica

INDICI FINANZIARI

Indici	Descrizione	Rapporti	2019	2020	Commenti
Indicatori di liquidità (cid test)	Indica la capacità delle attività a breve di far fronte agli impegni a breve	$\frac{\text{Attività correnti}}{\text{Passività correnti}}$	78%	74%	rispetto allo scorso anno, si rileva una flessione nella 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)	$\frac{\text{Capitale netto}}{\text{Totale passivo e netto}}$	0,7	0,69	il valore si colloca al di sopra della soglia di riferimento pari al 0,66 che indica una buona capacità di sviluppo della Società

3.5 Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

Per quanto attiene agli investimenti in materia ambientale ITEA S.p.A., nel corso del 2020, ha dato continuità alle iniziative per lo svolgimento di opere finalizzate al risparmio energetico che, oltre a costituire un'importante beneficio in termini di salvaguardia dell'ambiente, assicura in prospettiva un significativo risparmio per l'utenza.

In particolare, il 19 maggio 2020 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto legge Rilancio. Un provvedimento che 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 super ecobonus 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 condomini
- 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 S.p.A.

Un dispositivo questo che è un'ottima opportunità per imprimere una fortissima accelerazione all'attività edilizia indirizzandola verso la cosiddetta transizione energetica, creando lavoro, realizzando edifici energeticamente più efficienti, risparmiati, meno inquinanti e più confortevoli, il tutto senza impattare direttamente sul bilancio provinciale.

La Società, in accordo con la Giunta provinciale, ha inteso cogliere questa sfida attivandosi immediatamente per progettare l'organizzazione dell'attività in oggetto tenendo conto dei vincoli e delle risorse in gioco.

Il principale vincolo è determinato dai tempi ristretti di manovra per beneficiare delle agevolazioni previste dalle disposizioni in oggetto (giugno 2023); un ulteriore vincolo è dato dalla presenza o meno negli edifici oggetto di riqualificazione di altri proprietari, fattore questo che necessariamente rende ancora più complesso il livello decisionale e gestionale dell'intera operazione.

La Società ha pertanto inteso dotarsi di un esperto esterno in grado di accompagnare l'intero progetto ottimizzandone i benefici attesi, ha istituito un comitato multidisciplinare ad hoc per il progetto in questione ed ha attivato nel corso dell'estate del 2020 una campagna di promozione con i proprietari degli alloggi in edifici gestiti direttamente o indirettamente (condomini) da ITEA S.p.A.

Gli esiti di tale attività e gli scenari conseguenti interesseranno in sintesi 136 edifici, per 2414 alloggi interessati e per un investimento complessivo di circa 84 milioni di Euro di cui 40 milioni a carico della Società.

	INCARICO PER REDIGERE STUDIO FATTIBILITÀ				STUDIO FATTIBILITÀ				LAVORI IN ESECUZIONE				QUOTA ITEA			
	STUDIO IN CORSO	FATTIBILITÀ REDATTA	LAVORI DELIBERATI	LAVORI IN ESECUZIONE	STUDIO FATTIBILITÀ IN CORSO	FATTIBILITÀ REDATTA	LAVORI DELIBERATI	LAVORI IN ESECUZIONE	STIMA IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI INCARICHI PROFESSIONALI IVAN compresa	STIMA IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI INCARICHI PROFESSIONALI IVA compresa	QUOTA ITEA IMPORTO AMMESSO A DETRAZIONE	N. porzioni totali	N. alloggi ITEA			
EDIFICI ITEA PROPRIETÀ ESCLUSIVA DI ITEA	13	12	2	1	1	1	0	1	5.961.000	5.961.000	5.961.000	218	218			
CONDOMINI MINIMI PROPRIETÀ ITEA - PRIVATI	21	5	1	0	0	0	0	0	5.845.000	3.570.000	3.570.000	167	102			
CONDOMINI COSTITUITI PROPRIETÀ ITEA - PRIVATI	70	60	41	19	9	1	0	59.535.000	20.965.000	20.965.000	1.866	743				
CONDOMINI COSTITUITI PROPRIETÀ ITEA - PRIVATI	1	1	1	1	1	0	0	10.863.699	9.460.978	5.212.737	164	144				
TORRI VILLAZZANO STARDUST																
CONDOMINI DA COSTITUIRE PROPRIETÀ ITEA - PRIVATI	31	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0	/	/				
Risultato netto	136	80	47	23	13	1	1	82.204.699	39.956.978	35.708.737	2.414	1.207				

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 dal 1° luglio 2020 a giugno 2022 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.

3.6 Informazioni relative alle relazioni con personale

Di seguito alcuni dati relativi alla gestione del personale nell'ambito del quale si precisa che dal 1° gennaio 2020, per effetto della delibera della Giunta provinciale di Trento n°2206 del 20 dicembre 2019, e di quanto disposto dall'art.10 comma 4 della Convenzione per l'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale ai sensi della normativa provinciale, siglata tra Provincia Autonoma di Trento ed ITEA l' 1 aprile 2021, il costo del personale della Provincia Autonoma di Trento messo a disposizione della Società è a carico di quest'ultima.

3.6.1 CARATTERISTICHE ORGANICO

I dati si riferiscono al personale dipendente della Società e a quello messo a disposizione dalla Provincia.

Durante il 2020, si è registrato un aumento di unità di personale a seguito di 12 nuove assunzioni, una nuova messa a disposizione dalla Provincia, 2 dimissioni volontarie ed una cessazione per pensionamento.

Al 31 dicembre 2020, il personale della Società e quello messo a disposizione dalla Provincia è composto di n. 138 unità, di cui n. 61 dipendenti di ruolo della Provincia autonoma di Trento e a disposizione della Società e n. 77 dipendenti della Società (di cui 3 unità con contratto a tempo determinato). La componente di personale a part-time risulta pari a n. 27 unità. Dei 138 dipendenti,

n. 70 sono uomini e n. 68 donne, n. 59 sono laureati, n. 71 diplomati e n. 8 hanno la licenza media. La suddivisione fra personale della Società e personale della Provincia autonoma di Trento a disposizione è la seguente:

Categorie	Totale		
	31.12.2019	31.12.2020	
ITEA S.p.A.	Dirigenti	2	2
	Quadri	9	9
	Impiegati a tempo indeterminato	57	63
	Impiegati a tempo determinato	0	3
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE ITEA S.P.A.	68	77	

Categorie	31.12.2019	Totale
		31.12.2020
ALTRI ENTI Direttore generale	1	1
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE ALTRI ENTI	1	1

Categorie	31.12.2019	Totale
		31.12.2020
PROVINCIA Dirigenti	3	3
Direttori	4	4
Impiegati	53	54
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE P.A.T. A DISPOSIZIONE DI ITEA S.P.A.	60	61
TOTALE GENERALE	129	139

Il tasso di assenteismo rilevato nella Società è pari al 7,81%. Sono considerate ai fini del calcolo le assenze per malattia, il congedo per maternità, il congedo parentale, i permessi Legge 104, i permessi per gravi motivi, gli esami, i lutti, le donazioni di sangue, le cariche pubbliche, i matrimoni, ecc. Tale tasso nel 2020 è superiore rispetto all'esercizio 2019 (4,93%).

La concentrazione delle assenze per malattia risulta essere così ripartita:

- n. 19 dipendenti con nessuna assenza;
- n. 25 dipendenti da 1 a 5 giorni di assenza;
- n. 5 dipendenti da 6 a 10 giorni di assenza;
- n. 28 dipendenti oltre i 10 giorni.

3.6.2 LA FORMAZIONE

L'anno 2020 è stato impegnativo per tutta la struttura societaria sia per questioni endogene da ricondurre alla profonda riorganizzazione delle strutture operative, sia per questioni esogene dovute in gran parte alle conseguenze generali date dalla pandemia globale tutt'ora in corso. I fronti aperti, di conseguenza, sono stati molteplici e hanno avuto notevoli ripercussioni sull'organizzazione e la realizzazione dell'attività formativa destinata ai dipendenti di ITEA S.p.A.. L'ufficio preposto all'organizzazione dell'attività formativa è stato incardinato all'interno dell'Ufficio Personale e Organizzazione ed ha continuato ad operare, senza soluzione di continuità, con la finalità di individuare percorsi formativi mirati e coordinati con la conferenza dei dirigenti e volti alla soddisfazione delle esigenze espresse da parte dei Dirigenti di settore della Società. I problemi conseguenti alla pandemia hanno ritardato l'esecuzione di alcune delle attività previste (alcune in particolare saranno concluse nell'anno in corso ed altre definitivamente ripensate e riproposte con tempistiche differenti) per consentire ai professionisti del settore di resettare le proprie procedure operative e adeguarle all'esigenza di formare il

personale a distanza. ITEA S.p.A., per prima, ha dovuto aggiornare la propria attrezzatura e il proprio personale in merito al lavoro a distanza ed i fornitori di corsi formativi hanno dovuto ripensare radicalmente lo svolgimento della propria attività. All'interno di questo ambito emergenziale, che è stato affrontato con professionalità e grande spirito di adattamento da parte di tutti, l'attività formativa ha subito un evidente rallentamento, soprattutto in riferimento al primo semestre del 2020. Tale rallentamento è evidente nei numeri, se confrontati con gli anni precedenti, ed ha portato ad un "affollamento" di corsi svolti nel secondo semestre con conseguente decremento degli iscritti dovuto al minor tempo dedicabile alla formazione, visto il sostanziale blocco intercorso nel primo semestre dell'anno. Fortunatamente, in collaborazione con i professionisti del settore, l'attività formativa organizzata dalla Società, è stata di alta qualità, prediligendo l'individuazione di corsi mirati a specifiche professionalità; inoltre, visti i disagi causati dalla pandemia e il conseguente allentarsi dei rapporti tra colleghi e collaboratori, è stato dato particolare impulso alla formazione inerente al benessere organizzativo aziendale e personale.

In particolare, a questo proposito, preme sottolineare l'importanza della sinergia e della collaborazione esistente tra Trentino School of Management ed ITEA S.p.A. che ha contribuito, nel corso del 2020, a formare 171 persone per un totale di 973 ore formative svolte. Gli ambiti formativi toccati grazie a questa collaborazione sono molteplici, tra questi è importante sottolineare gli aggiornamenti obbligatori svolti in ambito di salute e sicurezza sul luogo di lavoro, gli aggiornamenti erogati in ambito di contrattualistica pubblica (ancor più importanti considerando la mole di aggiornamenti normativi derivanti dagli interventi governativi per fronteggiare le conseguenze della pandemia) e, infine, la formazione relativa al benessere organizzativo aziendale - i corsi in tal senso sono stati seguiti da 45 dipendenti per un totale di 458 ore formative. Per quanto concerne i percorsi formativi dedicati all'approfondimento di specifiche professionalità, preme porre l'attenzione sul percorso di alta formazione manageriale affrontato e superato da due dirigenti di settore. Il percorso formativo "Casa Manager", organizzato da Federcasa in collaborazione con Bocconi SdA, si è svolto nel corso del primo semestre dell'anno per la durata di circa 120 ore - in modalità "blended", con l'obiettivo di fornire alta formazione manageriale e specialistica ai dirigenti coinvolti e come proficua attività di confronto vista la platea dei partecipanti comprensiva di dirigenti e amministratori di tutte le aziende nazionali associate a Federcasa. In corso d'anno è stato organizzato, in collaborazione con la ditta Performando Srl, il percorso formativo di Teamworking destinato al management della Società. Il percorso formativo, che ha visto la partecipazione di Dirigenti, Direttori e Responsabili di unità organizzativa, è stato creato su misura rispetto alle esigenze espresse da ITEA S.p.A. visto il rinnovamento dell'organigramma aziendale e delle nuove procedure decisionali. Il corso è partito nel corso dell'autunno ma, a causa della recrudescenza pandemica, non è stato portato a compimento l'ultimo incontro finalizzato al completamento del corso sarà proposto nel corso del 2021 non appena le condizioni generali lo permetteranno. Nel corso dell'anno si è data continuità alla formazione relativa ad argomenti come: Trasparenza, Prevenzione della Corruzione, Sicurezza sul luogo di lavoro, Protezione dei dati personali, innovazioni tecnologiche e interazione tra pubblico e privato, aggiornamenti normativi e tecnici. La Società, inoltre, si è impegnata per garantire la partecipazione di cinque dipendenti a percorsi formativi di alta specializzazione in materia di prevenzione incendi per un totale di 360 ore formative.

Per evidenti limitazioni di natura sanitaria, non si è potuto dare corso alla prevista giornata formativa dedicata a tutto il personale Itea, che buoni riscontri aveva ottenuto nei due anni precedenti. Riassumendo, nel corso il 2020, si sono svolte, 2066,5 ore formative complessive, con il coinvolgimento di 217 soggetti. La formazione si è svolta in tutti i differenti ambiti operativi. Ad un mero raffronto quantitativo si osserva un decremento dell'attività formativa, sia per ore svolte che per soggetti coinvolti, rispetto al 2019 ed un aumento del costo della stessa. Come anticipato, la ragione è dovuta, almeno in parte, al periodo di stop subito nel corso del primo semestre a causa delle limitazioni imposte per il contrasto alla diffusione del virus, d'altro canto vista la situazione la Società ha optato per una ricerca di formazione più puntuale e specifica - e più costosa, prediligendo percorsi formativi volti all'alta specializzazione piuttosto che a corsi diffusi e più superficiali (o per la mera soddisfazione di obblighi formativi) dedicati a tutto il personale. Il costo dell'attività formativa così svolta è stato di Euro 33.803,00, a fronte di un budget di Euro 50.000,00. Costo medio a corso circa: Euro 614,60. I fornitori coinvolti nell'attività formativa, così come descritta, sono stati in totale 15, ogni fornitore ha raggiunto ottimi livelli qualitativi, certificati dalle valutazioni dei partecipanti ai corsi organizzati.

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 2017, 2018, 2019 e 2020.

	2017	2018	2019	2020
Soggetti coinvolti	143	778	789	288
Ore formative totali	1.337	3.041	3.782,5	2.263,5
Fornitori	13	14	15	15
TOTALE	23.476	26.025	28.604	33.803

Attività formativa non onerosa

Come ogni anno, anche nel 2020 ITEA S.p.A. ha colto la possibilità di accedere a corsi di formazione a costo zero. Nel corso degli anni, infatti, si sono strette varie collaborazioni con enti e società in qualche modo collegate, per intenti o per ambiti operativi, ad ITEA S.p.A. Si è cercato, all'interno delle offerte formative a costo zero, di accedere a quelle particolarmente rilevanti per la Società: si sono implementate le occasioni di aggiornamento con i vari ordini e collegi professionali per quanto concerne, soprattutto, l'aggiornamento tecnico, ed è continuata la collaborazione con Informatica Trentina (ora Trentino Digitale Spa) e TiForma (società collegata a Federcasa per quanto concerne la formazione). Molto importante si è rivelata, ancora una volta, la collaborazione con Trentino School of Management per quanto concerne la formazione inerente agli aggiornamenti tecnici e normativi relativi ai contratti pubblici.

Nel dettaglio, l'attività formativa non onerosa svolta nel corso del 2020 ha coinvolto 71 soggetti formati per complessive 197 ore formative. In senso piuttosto lato, senza considerare l'incidenza qualitativa dei corsi, considerando i costi medi di quanto svolto onerosamente (Euro 614,60 circa), si può stimare come la partecipazione a questi corsi abbia fatto registrare alla Società un risparmio (per minore esborso) pari ad Euro 23.521,00.

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

	2017	2018	2019	2020
Soggetti coinvolti	444	47	58	71
Ore formative totali	1122	215	279	197
RISPARMIO STIMATO TOTALE EURO	5.740	5.661	8.965	23.521

3.6.3 LA SICUREZZA E LA SALUTE SUL LAVORO

I dipendenti interessati sono stati sottoposti a visita medica specialistica ai sensi del D.LGS. 81/2008. Inoltre, tramite convenzione con Provincia autonoma di Trento e T.S.M. si procede con i percorsi formativi individuali di aggiornamento e di informazione in merito al D.LGS 81/2008: in particolare è stata effettuata la formazione per i referenti COVID aziendali e per la sicurezza COVID sui cantieri, sono proseguiti i percorsi formativi in materia antincendio ed è stata fornita la formazione obbligatoria ed i relativi aggiornamenti – secondo le prescrizioni di legge – alle dipendenti nominate come Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza (RLS), per i nuovi assunti e per RSPP e ASPP.

3.6.4 ATTIVITÀ DI NEGOZIAZIONE SINDACALE

Nel corso dell'anno 2020 si sono svolti 9 incontri con le OO.SS. nelle seguenti giornate:

- 9 gennaio 2020
- 20 gennaio 2020
- 16 marzo 2020
- 30 aprile 2020
- 28 maggio 2020
- 24 giugno 2020
- 31 luglio 2020
- 2 ottobre 2020
- 2 novembre 2020

A partire dal 16 marzo 2020, a causa dell'avvento della pandemia da Coronavirus (Covid 19), tutti gli incontri si sono svolti in modalità telematica, mediante la piattaforma "Teams", messa a disposizione a tutti i dipendenti contestualmente all'implementazione della VDI (Virtual Desktop Infrastructure). Nell'incontro del 16 marzo, oltre a comunicare l'avvio del nuovo Modello Organizzativo di ITEA S.p.A., la Società ha fornito alle Organizzazioni sindacali i primi aggiornamenti sulle azioni finalizzate a prevenire il rischio di contagio da Coronavirus nell'ambito di ITEA S.p.A., tematica destinata a diventare un punto fisso all'ordine del giorno di tutti i successivi incontri. Il 30 aprile 2020 è stato siglato l'Accordo integrativo di cui all'art.46 Ccnl Federcasa, per la cessione di ferie e permessi ai sensi del comma 10 del medesimo articolo. Contestualmente, in data 2 novembre 2020, sulla base delle direttive impartite dal Dipartimento della Provincia competente in materia di personale, è stato siglato l'Accordo aziendale

relativo al Fondo di risultato anno 2020, destinato ai dipendenti della Società. Lo stesso 2 novembre 2020 è stato siglato anche l'Accordo decentrato per l'attribuzione al personale provinciale messo a disposizione di ITEA S.p.a. della "Quota obiettivi specifici- Allegato E/3", relativa all'anno 2019.

3.7 Informazioni sul rispetto delle direttive della Provincia autonoma di Trento alle Società controllate di cui all'allegato C della delibera 1831/2019

SEZIONE I - DIRETTIVE DI CARATTERE STRUTTURALE

1. OBBLIGHI PUBBLICITARI

a) Obblighi pubblicitari

La Società ha rispettato gli obblighi pubblicitari e di informativa per l'esercizio 2020 mediante l'iscrizione nell'apposita sezione del registro imprese della soggezione all'attività di direzione e coordinamento della Provincia e l'indicazione della stessa negli atti e nella corrispondenza.

b) Rapporti con la Provincia e le altre società del gruppo

Nella presente relazione sulla gestione è data indicazione dei rapporti intercorsi con la Provincia e con le altre società del gruppo.

2. ORGANI SOCIALI

a) Limiti ai compensi degli organi di amministrazione

Per quanto concerne i limiti alle misure dei compensi agli amministratori e al numero di componenti previsti dalle deliberazioni della Giunta provinciale definiti in sede di nomina degli organi sociali da parte della Provincia, la Società ha rispettato quelli stabiliti nelle deliberazioni n. 787/2018 come integrata dalla delibera 1694/2018.

b) Comunicazione alla Direzione Generale delle proposte dei compensi per deleghe e incarichi speciali

Nel corso del 2020 non sono state proposte da parte del Consiglio di Amministrazione l'attribuzione di compensi per eventuali deleghe o incarichi speciali.

3. INFORMATIVA

a) La Società ha provveduto a trasmettere alla Provincia, con le modalità e le tempistiche previste nell'allegato C, sezione I punto 3., copia dei verbali dell'assemblea dei soci completi dei relativi allegati, il bilancio d'esercizio e le relative relazioni allegate comprensive del programma di valutazione del rischio di crisi aziendale e della relazione sul governo societario e tutte le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività di direzione e coordinamento.

b) La Società ha comunicato agli organi competenti all'esercizio del controllo analogo le informazioni richieste ai fini dello svolgimento dell'attività di vigilanza prevista dai modelli di governance secondo la tempistica stabilita dagli stessi.

4. MODIFICHE STATUTARIE E ALTRE DISPOSIZIONI STRAORDINARIE

Nel corso del 2020 non sono state proposte modifiche statutarie.

5. STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E REPORTING

a) Piano Strategico industriale

La Società ha deliberato in data 6 novembre 2019 la proposta di piano strategico triennale 2019-2021 in ottemperanza a quanto previsto dalla “Convenzione per la regolamentazione dei rapporti finanziari tra Provincia autonoma di Trento ed Itea S.p.A. ai sensi dell’art.3, comma 9 della L.P. 7/11/2005 n.15” e trasmesso alla Provincia in data 7 novembre 2019 da sottoporre al socio ai sensi della citata convenzione. Tale piano, tuttavia, è stato poi approvato, limitatamente all’anno 2019, dalla Giunta provinciale con delibera n.1859 del 22 novembre 2019.

Per quanto attiene al piano 2020-2022, in attesa della nuova Convenzione fra Provincia e ITEA S.p.A., la Società, in data 30 settembre 2019 prot. 20130, informava la Provincia che la definizione ed elaborazione del Piano strategico in oggetto sarebbe stata prodotta a cura della scrivente dopo aver definito con il Dipartimento competente le linee di indirizzo a breve medio termine sulle quali la Provincia intende investire nell’ambito dell’edilizia residenziale pubblica.

b) Budget economico finanziario

La Società ha deliberato in data 11 dicembre 2019 e trasmesso in data 12 dicembre 2019 prot. 25501 il budget con le previsioni economiche e un prospetto dei flussi finanziari per l’esercizio 2020.

c) Verifiche periodiche andamento Budget

Gli amministratori della Società hanno verificato l’andamento della gestione ed il grado di progressivo realizzo del budget alla data del 30 giugno e del 30 settembre evidenziando eventuali scostamenti rispetto alle previsioni nonché eventuali situazioni di disequilibrio e le relative azioni correttive. Copia della verifica approvata dagli amministratori è stata trasmessa alla Provincia con nota di data 12 ottobre 2020 prot. 19369 e 27 novembre 2020 prot. 23495.

6. CENTRI DI COMPETENZA E SINERGIE DI GRUPPO

a) Acquisti da società del gruppo Provincia

Per l’acquisto di beni e servizi la Società si è avvalsa delle altre società del gruppo.

- acquisto servizi formativi da Trentino School of Management S.p.A.;
- acquisto servizi informatici da Trentino Digitale S.p.A. (piattaforma e-procurement e piattaforma mypay, servizio VDI);
- servizio Trentino Riscossioni.

b) Ricorso ai centri di competenza attivati dalla Provincia e sinergie di gruppo

La Società ha fatto ricorso ai servizi forniti dai centri di competenza attivati dalla Provincia a favore dei soggetti del sistema pubblico provinciale.

In particolare, la Società non si è avvalsa di APOP.

Relativamente all'affidamento di contratti di lavori pubblici la Società nel corso del 2020:

- ha espletato in autonomia le procedure di affidamento di lavori di valore inferiore alla soglia comunitaria fatto salvo quanto previsto dall'art. 18, comma 3 della L.p. n. 9 del 2013 e dall'art. 33.1 della L.p. n. 26 del 1993, nel rispetto della normativa vigente:
 - procedure negoziate per demolizione edificio in Tres e manutenzione straordinaria Malè;
 - affidamenti diretti dei contratti attuativi relativi agli accordi quadro delle zone manutenzioni (le zone di manutenzione individuate sul territorio provinciale sono 12);
- ha espletato procedure di gara di lavori per interventi di importo inferiore alla soglia comunitaria facendo ricorso all'Agenzia provinciale per gli appalti e i contratti (APAC) :
 - contratto di prestazione energetica, in partenariato pubblico privato, per il miglioramento dell'efficienza energetica di edifici di edilizia residenziale pubblica con conseguimento di risultato garantito e finanziamento tramite terzi;
 - accordi quadro per le manutenzioni;
 - lavori completamento ex BIMAC cant. 458/3.

Per l'acquisizione di beni e servizi la Società nel corso del 2020:

- non ha espletato procedure di gara di servizi e forniture di importo superiore alla soglia comunitaria;
- ha utilizzato le convenzioni messe a disposizione da APAC e ha fornito le informazioni riguardanti i propri fabbisogni di beni e servizi ai fini dell'attivazione di forme di acquisto centralizzate da parte di APAC:
 - energia elettrica;
- ha proceduto all'acquisizione utilizzando il MEPAT per le seguenti tipologie di beni/servizi:
 - appalto servizio brokeraggio;
 - appalto servizio archivio;
 - servizio paghe;
 - servizio stampe PAGO PA e conguagli;
 - assistenza gamma;
 - servizio email exchange e pacchetto office;
 - acquisto mascherine;
 - acquisto plexiglass;
 - regolamento condomini;
 - servizio psicologico;
 - abbonamenti servizi online;
 - software processo telematico;
 - servizio di elaborazione paghe;
 - servizi di manutenzione e supporto software;
 - servizi di manutenzione e supporto hardware e server;
 - fornitura licenze software;
 - acquisto del software per la gestione del processo telematico Cliens Studio;
 - abbonamenti on line;
 - tornelli;
 - stampa giornalino;

- manutenzione ascensori Bimac;
- compiti preparatori ed affidamenti di servizi tecnici progettazione, sicurezza e vari;
- servizio impaginazione;
- materiale plotter;
- ha utilizzato le convenzioni messe a disposizione di CONSIP per le seguenti tipologie di beni/servizi:
 - carburante per autovetture - convenzione Fuel Card 1;
 - telefonia mobile convenzione Telefonia Mobile 7;
 - fornitura attrezzatura informatica (hardware): access point, pc portatili, monitor, switch, tablet;
 - ha aderito alla convenzione per la fornitura di stampanti/fotocopiatrici;
- ha provveduto all'acquisizione utilizzando il MEPA gestito da Consip per le seguenti tipologie di beni/servizi non disponibili sul MEPAT:
 - servizi postali;
- ha provveduto in autonomia, nel rispetto della normativa vigente, all'acquisizione per le seguenti tipologie di beni/servizi non disponibili sugli strumenti di cui sopra:
 - servizio Yespark (RDO diretta sul sistema Mercurio SAP-SRM).

7. RICORSO AL MERCATO FINANZIARIO E GESTIONE DELLA LIQUIDITÀ

a) Operazioni di indebitamento

Non sono state effettuate nel 2020 nuove operazioni di indebitamento.

8. DISPOSIZIONI RELATIVE A CONSULENZE E INCARICHI

Per il conferimento degli incarichi di consulenza e collaborazione la Società ha applicato il proprio atto organizzativo interno che disciplina criteri e modalità di conferimento degli stessi nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza e imparzialità.

La società nel 2020 non ha conferito incarichi di consulenza, collaborazione, studio e ricerca a lavoratori privati o pubblici collocati in quiescenza né ha conferito agli stessi incarichi dirigenziali o direttivi secondo le disposizioni dall'articolo 53 bis della L.P. 3 aprile 1997 n.7.

9. TRASPARENZA

La Società ha provveduto all'attuazione degli obblighi di trasparenza ai sensi della L.P. 4/2014 e del d.lgs. n. 33 del 2013, in conformità alle direttive stabilite dalla Giunta provinciale e ha pubblicato sul proprio sito istituzionale le direttive della Provincia.

10. CONTROLLI INTERNI

a. Controllo interno

In conformità alle disposizioni della deliberazione n. 1634/2017 la società ha temporaneamente affidato al Dirigente del settore amministrazione la funzione di *internal audit* nelle more dell'applicazione delle disposizioni contenute nella delibera della Giunta provinciale n° 2019

del 4 dicembre 2020 che, ha fornito indicazioni circa la polarizzazione di alcune funzioni trasversali presso alcune società del Gruppo Provincia, fra le quali quelle di *compliance* presso la Trentino Sviluppo.

b. Modello organizzativo D. Lgs 231/2001

La società ha adottato/modificato e trasmesso alla Provincia un proprio modello organizzativo ai sensi del D. Lgs. 231/2001.

SEZIONE II - RAZIONALIZZAZIONE E CONTENIMENTO DELLA SPESA

1. COSTI DI FUNZIONAMENTO

La Società ha ridotto i costi di funzionamento (voce B di conto economico) diversi da quelli afferenti il personale (a tempo determinato, indeterminato e le collaborazioni), gli ammortamenti e le svalutazioni nel limite del corrispondente valore del 2019. Restano esclusi i costi diretti afferenti l'attività *core/mission* aziendale.

Costi di funzionamento	2019	2020
Totale costi di produzione (B)	38.130.342	38.027.140
- Costo complessivo del personale (B9) e PAT con DG (87)	3.323.250	6.512.095
- Costo complessivo delle collaborazioni	-	-
- ammortamenti e svalutazioni (B10)	10.449.474	10.588.803
- accantonamenti (B12+B13)	500.000	-
- costi di produzione afferenti l'attività core:	22.262.133	19.350.900
Spese per manutenzione stabili	2.102.107	1.945.306
Spese per servizi prestati a carico utenti	15.406.831	12.519.755
Spese per servizi prestati a carico /TEA	1.591.001	1.437.257
Spese per la gestione immobili comunali	463.207	649.434
Spese per servizi (rischi e oneri futuri)	900.000	720.000
Rimborso introiti immobili di terzi	1.067.044	1.435.827
Imposte deduci /indeducibili	731.943	643.321
- spese una tantum		
COSTI DI FUNZIONAMENTO TOTALI	1.595.485	1.575.342
LIMITE 2020: VOLUME COMPLESSIVO COSTI 2019		1.595.485

Spese discrezionali

La società nel 2020 ha ridotto di almeno il 70% le spese di carattere discrezionale, come declinate nel punto 2 - Sezione II - dell'allegato C della delibera 1831/2019, rispetto alle corrispondenti spese afferenti il valore medio del triennio 2008-2010, ad esclusione di quelle che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale e di quelle legate all'attività di comunicazione e/o informazione strettamente funzionali allo svolgimento delle attività che comunque sono state sostenute con criteri di sobrietà.

Spese discrezionali	Media 2008-2010	2020
SPESE DISCREZIONALI TOTALI	89.644	29.450
- Spese che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale/mission aziendale	11.553	26.534
- Spese inerenti allo svolgimento di attività istituzionali		
SPESE DISCREZIONALI NETTE	78.091	2.916
LIMITE 2020: 70% DEL VALORE MEDIO 2008-2010		23.427

La Società nel 2020 ha sostenuto spese discrezionali afferenti l'attività istituzionale ovvero costituenti diretto espletamento della mission aziendale secondo criteri di sobrietà.

Si tratta in particolare:

- dei costi per l'organizzazione della Festa dei vicini svolta in modalità ridotta in autunno 2020 - evento su scala europea - patrocinata da Federcasa;
- servizi di informazione e divulgazione finalizzati alla produzione di elaborati informativi da consegnare agli utenti quali regolamenti, opuscoli.

2. SPESE PER INCARICHI DI STUDIO, RICERCA E CONSULENZA

Nel 2020 la Società ha ridotto le spese per nuovi incarichi di studio, ricerca e consulenza, diversi da quelli afferenti attività istituzionale ovvero costituenti diretto espletamento della mission aziendale, di almeno il 65% rispetto alle medesime spese riferite al valore medio degli esercizi 2008-2009.

Spese per incarichi di studio ricerca e consulenza	Media 2008-2009	2020
SPESE PER INCARICHI DI STUDIO RICERCA E CONSULENZA TOTALI	104.920	103.521
- Spese che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale/mission aziendale		
- Spese inerenti allo svolgimento di attività istituzionali	104.920	103.521
SPESE PER INCARICHI NETTE	-	-
LIMITE 2020: RIDUZIONE DEL 65% DEL VALORE MEDIO 2008-2009	-	-

Si tratta in particolare dell'attivazione di consulenze in materia fiscale al fine di assicurare un servizio adeguato alle esigenze della Società ed un punto di riferimento con il quale interloquire sui temi e sulle scelte di natura fiscale con riferimento alla materia in continua evoluzione e ad approfondimenti su tematiche specifiche (quali il corretto trattamento fiscale della gestione delle spese condominiali).

Inoltre, sono stati attivati incarichi appositi per l'analisi e gestione delle seguenti tematiche:

- situazione provinciale del “problema casa” al fine di redigere un piano decennale adeguato alle esigenze territoriali;
- progetto Stardust ed interfaccia con la Comunità Europea;
- progetto Superbonus di riqualificazione 110%.

3. ACQUISTI DI BENI IMMOBILI, MOBILI E DI AUTOVETTURE

a. Spesa per l'acquisto e la locazione di beni immobili

Nel 2020 la Società nel procedere all'acquisto a titolo oneroso e alla locazione di immobili ha rispettato i limiti previsti per la Provincia dall'articolo 4 bis commi 2, 3, 4 della legge provinciale n. 27 del 2010 così come modificato dalla legge provinciale n. 16 del 2013, ferme restando le operazioni effettuate ai sensi della normativa provinciale che disciplina l'attività delle Società, previste da strumenti di programmazione o da altri atti che regolano i rapporti fra queste e la Provincia già approvati alla data del 14 agosto 2013 (entrata in vigore della legge provinciale n. 16 del 2013).

La Società non ha sostenuto spese per canoni di locazione.

b. Spesa per l'acquisto di arredi e per l'acquisto o la sostituzione di autovetture

Nel 2020 la Società per la spesa di acquisto di arredi non necessari all'allestimento di nuove strutture e di acquisto o sostituzione di autovetture unitariamente considerata non ha superato il 50% della corrispondente spesa media sostenuta nel triennio 2010-2012. Nel 2020 non sono stati sostenuti costi per acquisto di arredi o autovetture.

SPESE PER ARREDI E AUTOVETTURE AGENZIE/ENTI	Media 2010 - 2012	2020
Spesa per acquisto Arredi	11.583	4.276
Spesa per acquisto Autovetture	6.831	-
- spesa per allestimento di nuove strutture o strutture rinnovate in quanto non più funzionali		4.276
- spesa per arredi acquistati in sostituzione di beni necessari all'attività core		
- spesa per sostituzione autovetture con una riduzione del parco macchine complessivo		
TOTALE	18.414	-
LIMITE PER IL 2020: 50% VALORE MEDIO TRIENNIO 2010-2012		9.207,00

4. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PERSONALE DI CUI ALL'ALLEGATO D ALLA DELIBERAZIONE 2018/2017 PARTE II, LETTERA A e S.M.I.

a. Nuove assunzioni

La Società ha assunto nuovo personale, sia a tempo indeterminato che a tempo determinato, previa autorizzazione del Dipartimento provinciale competente in materia di personale, esclusivamente per assunzioni obbligatorie previste dalla legge 12 marzo 1999, n. 68 e per posizioni collegate a nuove attività caratteristiche o al consolidamento delle stesse, non di carattere temporaneo o straordinario: n. 12 unità, di cui una derivante dalla mobilità di 1 dipendente proveniente da una società del "Gruppo Provincia" (Trentino Trasporti), 9 assunzioni a tempo indeterminato e 3 assunzioni a tempo determinato. Si segnala inoltre la messa a disposizione di un dipendente della PAT.

Di seguito si elencano le attività e gli incarichi affidati al personale assunto nel corso del 2020:

- N. 3 tecnici assunti a tempo indeterminato, inquadrati nel livello B3 del CCNL Federcasa, con mansioni di gestione, coordinamento e direzione lavori, secondo le norme sui lavori pubblici, della manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili gestiti da ITEA S.p.A. e sui relativi impianti, con l'esclusione degli impianti centralizzati di riscaldamento e degli impianti di elevazione, ricadenti nel territorio di competenza; attività di supporto tecnico per la gestione del rapporto con gli amministratori dei fabbricati non direttamente gestiti da ITEA S.p.A.
- N. 1 tecnico assunto a tempo indeterminato, inquadrato nel livello B3 del CCNL Federcasa, con mansioni di gestione, coordinamento e direzione lavori, secondo le norme sui lavori pubblici, della manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti presenti negli immobili gestiti da ITEA S.p.A., con particolare riferimento agli impianti centralizzati di riscaldamento e degli impianti di elevazione.
- N. 3 "ispettori - agenti accertatori" assunti a tempo indeterminato, inquadrati nel livello B3 del CCNL Federcasa, con mansioni di gestione della vivibilità negli edifici mediante attività ispettiva e di controllo sul territorio circa il rispetto del Regolamento delle Affittanze, il corretto utilizzo degli alloggi e degli spazi comuni degli edifici e la prevenzione delle conflittualità di vicinato; attività istruttoria, comunicazioni e/o contestazioni all'utenza derivanti dall'attività ispettiva, finalizzate all'applicazione della "Carta dell'inquilino" di cui all'articolo 6 bis 1 della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, aggiunto dall'art. 38 della L.P. 6 agosto 2019 n. 5.
- N. 2 impiegati assunti a tempo indeterminato, inquadrati nel livello B3 del CCNL Federcasa, con mansioni amministrativo/contabili consistenti nella predisposizione della documentazione per gli adempimenti fiscali, nella redazione di scritture contabili (prima nota, cespiti, ratei e risconti), nella tenuta dei registri contabili aziendali, ciclo attivo e passivo, contabilità clienti e fornitori, nella predisposizione e verifica del bilancio d'esercizio (ante imposte e post imposte) nel rispetto degli obblighi legislativi vigenti e nella redazione di report per il controllo di gestione.
- N. 3 dipendenti assunti a tempo determinato per ricoprire mansioni tecnico/amministrative collegate al nuovo programma di attivazione di interventi di riqualificazione energetica introdotto con il super bonus del 110%: n. 2 unità inquadrata nel livello B3 del CCNL Federcasa ed 1 unità inquadrata nel livello Q1.

b. Contratti aziendali

La Società non ha provveduto al rinnovo degli accordi aziendali con congelamento delle integrazioni economiche.

La Società ha provveduto a disdettare o recedere da contratti aziendali o di secondo livello e ha provveduto ad adeguarli alle disposizioni che stabiliscono a carico della Provincia obblighi di contenimento degli oneri contrattuali e delle altre voci di natura retributiva o indennità.

c. Retribuzioni incentivanti analoghe al Fo.r.e.g.

In conformità a quanto stabilito al punto 3 del paragrafo A2 della Parte II dell'allegato D alla deliberazione n. 1935 del 04 dicembre 2019, la Società ha costituito un budget di spesa per retribuzioni incentivanti analoghe al Fo.r.e.g./premio di risultato della Provincia, per il proprio personale dipendente inquadrato nei vari livelli, compreso quello delle categorie Dirigenziale e Quadro, pari a quanto già liquidato o da liquidarsi di competenza dell'anno 2019.

Con riferimento alla retribuzione incentivante per il personale provinciale messo a disposizione, la Società ha rispettato le indicazioni di cui al punto 4 del medesimo paragrafo A2.

La Società non ha corrisposto compensi incentivanti, comunque denominati, non previsti dalla contrattazione collettiva.

La Società, previa autorizzazione del Dipartimento del Personale e della Direzione Generale della Provincia, nel corso del quarto trimestre dell'anno 2020 ha provveduto all'espletamento di progressioni di carriera in senso orizzontale.

La Società ha rispettato il limite massimo al trattamento economico fissato per i dipendenti non dirigenti fissato dalla deliberazione n. 787/2018.

d. Limiti al trattamento economico dei dirigenti

Con riferimento ai dirigenti la Società ha rispettato il limite massimo al trattamento economico dei dirigenti stabilito con deliberazione della Giunta provinciale n. 2640/2010 integrata dalla deliberazione n. 787/2018.

La Società ha garantito che nell'ambito delle procedure interne di valutazione della dirigenza sia adeguatamente valorizzato l'aspetto relativo alla verifica del rispetto delle direttive impartite dalla Giunta provinciale, anche con riferimento agli obblighi dettati dalle norme sulla trasparenza e sulla prevenzione della corruzione, con conseguente significativo impatto sulla quantificazione della retribuzione variabile connessa ai risultati.

La Società, per il conferimento di integrazioni alla retribuzione di risultato ai dirigenti provinciali messi a disposizione dalla Provincia, ha preventivamente richiesto il parere del Dipartimento del Personale e della Direzione generale della Provincia.

e. Spese di collaborazione

La Società non sostenuto spese di collaborazione nel 2020.

f. Spese per straordinario e viaggi di missione

La Società nel 2020 ha mantenuto la spesa per straordinari e missioni nel limite della spesa sostenuta per le medesime tipologie di voci di competenza dell'anno 2019 fatta salva la maggior spesa necessaria al rispetto dei livelli e delle condizioni di servizio.

Spese di straordinario e viaggi di missione	2019	2020
Spesa di straordinario	39.974	26.359
Spesa di viaggio per missione	11.428	10.559
- Maggior spesa necessaria per il mantenimento dei livelli di servizio		26.359
TOTALE SPESE DI STRAORDINARIO E PER VIAGGI DI MISSIONE	51.402	10.559
LIMITE 2020: LE SPESE NON DEVONO SUPERARE QUELLE DEL 2019		48.832

g. Spesa complessiva per il personale

La Società ha contenuto per l'anno 2020 la spesa complessiva per il personale comprensiva delle spese per collaborazioni nel limite degli importi complessivi riferiti all'anno 2017.

Dal raffronto vanno esclusi i maggiori oneri del 2020 connessi: alle assunzioni autorizzate dal Dipartimento provinciale competente in materia di personale, al rinnovo dei contratti collettivi nazionali (limitatamente alla parte tabellare e per quanto non assorbibile) nonché quelli afferenti al personale transitato da un altro ente strumentale a carattere privatistico e le deroghe sulle collaborazioni previste al punto A3 della parte II dell'allegato 1) alla delibera 1935/2019.

SPESA PER IL PERSONALE	2019	2020
Spesa per il personale (tempo indeterminato e determinato)	3.323.250	6.512.095
+ Spesa per collaborazioni		
- spesa per nuove assunzioni autorizzate dal Dipartimento personale (spesa evidenziata per frazione di anno)		126.595
- deroga per spese di collaborazione		
- Spesa per aumenti conseguenti al rinnovo del CCNL (limitatamente alla parte tabellare per quanto non assorbibile)		
- spesa per personale transitato da altri enti strumentali autorizzate dal Dipartimento personale		3.096.494
- Spesa per corsi di formazione specificamente destinati all'aggiornamento del personale in transito		
SPESE PER IL PERIODO TOTALE	3.323.250	3.289.006

5. DISPOSIZIONI RELATIVE AL RECLUTAMENTO DEL PERSONALE

La Società ha rispettato le disposizioni sul reclutamento del personale a tempo indeterminato secondo quanto stabilito dall'allegato D alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1935 del 04 dicembre 2019 (parte II, punto n. 1 del paragrafo A1 dell'allegato).

La Società ha rispettato le procedure previste dall'allegato D alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1935 del 04 dicembre 2019 (parte II, punto n. 2 del paragrafo A1 dell'allegato) per l'assunzione di nuovo personale a tempo determinato.



4. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE, RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E ADEGUATEZZA ASSETTO ORGANIZZATIVO DI CUI ALL'ART 2086 C.C.

I riferimenti normativi di tale adempimento in capo alle società partecipate sono contenuti nel così detto decreto “Madia”, D.Lgs 175/2016, in attuazione della delega per il riordino della disciplina in materia di partecipazioni societarie delle amministrazioni pubbliche contenuta nella L. 124/2015, in particolare:

- l'art. 6, c. 2 prevede che “Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione sul governo societario di cui al comma 4”; detta relazione, date le caratteristiche della Società, viene proposta come parte integrante dalla Relazione sulla Gestione in questo paragrafo della stessa;
- il comma 4 stabilisce in effetti che “Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio d'esercizio”.

A queste norme si aggiungono quelle provinciali di cui alla L.P. 19/2016 art. 7 (cd. “Madia provinciale”) tradotte operativamente nelle Direttive provinciali alle società partecipate nn.1634 e 1635 del 13/10/2017 e n. 1690 del 20/10/2017.

La presente relazione, unitamente all'adozione del Programma di Valutazione del Rischio, assolve inoltre alle prescrizioni di cui al 2° comma dell'art. 2086 del Codice Civile.

Infine, si informa che in data 22 aprile 2021 sono pervenute dalla Provincia le indicazioni sul programma di valutazione del rischio di crisi aziendale adottate da parte della struttura di monitoraggio del Ministero dell'Economia e delle Finanze pubblicato il 16 aprile 2021. Dall'esame delle indicazioni emerge una sostanziale coerenza rispetto al programma finora adottato; programma che verrà comunque implementato dal 2021 sulla base delle stesse con particolare riferimento anche agli indici quali/quantitativi che quest'anno sono stati mantenuti inalterati al fine di assicurare l'analisi nel tempo dell'evoluzione degli stessi, ma anche con le disposizioni contenute nella nuova Convenzione di affidamento dell'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale, sottoscritto fra la società e la Provincia, in data 1 aprile 2021. Così come si auspica di attivare dal 2021 un'adeguata attività di Auditing, oggi demandata al Dirigente del Settore Amministrazione per quanto compatibile con i carichi di lavoro, a causa della carenza organico.

RUOLO DEGLI INDICATORI DI PERFORMANCE

Nell'elaborazione del programma di valutazione dei rischi di crisi aziendale assumono assoluta rilevanza alcuni indici di bilancio già da tempo presenti nell'apposita sezione della relazione sulla gestione al bilancio, altri sono opportunamente costruiti in base al modello di business ed alle caratteristiche specifiche della Società, altri ancora sono di natura prospettica idonei ad individuare l'eventuale incapacità in futuro di adempiere, non solo alle obbligazioni già assunte, ma anche a quelle prevedibili nel normale corso di attività.

L'insieme degli indicatori funge pertanto da termometro e soglia da monitorare costantemente al fine di prevenire l'insorgere di rischi concreti di crisi aziendale. Infatti, attraverso l'analisi di tali indici è possibile ottenere informazioni utili alla valutazione delle dinamiche gestionali della Società così come richiesto dall'art. 14 del D. Lgs. 175/2016, il quale prevede che, qualora affiorino, in questa sede, uno o molteplici indicatori di una potenziale crisi aziendale, l'organo di vertice della società a controllo pubblico adottati, senza nessun indugio, i provvedimenti che si rendono necessari per arrestare l'aggravamento della crisi, per circoscriverne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento.

Nello specifico gli indicatori attengono a più livelli:

- la solidità patrimoniale
- la solvibilità
- redditività - economicità
- i flussi di cassa generati dalla gestione (Rendiconto finanziario)
- la pianificazione aziendale.

GLI INDICATORI

Dato che l'andamento gestionale è un fenomeno dinamico, l'analisi di bilancio attraverso gli indicatori individuati è stata svolta con riferimento ai bilanci degli ultimi tre esercizi della Società coprendo pertanto un intero triennio (cd. analisi storica).

La riclassificazione del conto economico

Conto economico riclassificato	30/12/18	31/12/2019	31/12/2020	Variazione 2020-2019		Variazione triennio	
				assoluta	%	assoluta	%
Ricavi netti	39.189.586	40.315.527	40.066.754	-248.773	-0,62%	877.168	2,24%
Costi esterni	20.253.964	21.855.003	21.681.000	-174.003	-0,80%	1.427.036	7,05%
Valore aggiunto	18.935.622	18.460.524	18.385.754	-74.770	-0,41%	-549.868	-2,90%
Costo del lavoro	3.334.325	3.323.250	3.474.910	151.660	4,56%	140.585	4,22%
Margine operativo lordo (EBITDA)	15.601.297	15.137.274	14.910.844	-226.430	-1,50%	-690.453	-4,43%
Ammortamenti, svalutazioni e altri	10.045.976	10.449.474	10.588.803	139.329	1,33%	542.827	5,40%
Oneri diversi	2.103.882	2.002.615	2.282.427	279.812	13,97%	178.545	8,49%
Risultato operativo (EBIT)	3.451.439	2.185.185	2.039.614	-145.571	-6,66%	-1.411.825	-40,91%
Proventi e oneri finanziari	-6.742	9.616	174.297	164.681	1.712,57%	181.039	-2.685,24%
Risultato Ordinario	3.444.697	2.194.801	2.213.911	19.110	0,87%	-1.230.786	-35,73%
Componenti straordinarie nette	-	-	-	-	-	-	-
Risultato prima delle imposte	3.444.697	2.194.801	2.213.911	19.110	0,87%	-1.230.786	-35,73%
Imposte sul reddito	2.177.296	2.080.558	2.024.987	-55.571	-2,67%	-152.309	-7,00%
Risultato netto	1.267.401	114.243	188.924	74.681	65,37%	1.078.477	-85,09%

Si registrano nel triennio contenute flessioni sul margine operativo lordo e da questo al risultato operativo che si riferiscono per lo più alla riduzione del valore delle plusvalenze realizzate nella cessione di alcuni immobili, e ad un contenimento dei ricavi spese utenza che ai fini del bilancio impatta per lo stesso importo anche sui costi trattandosi di ricavi per anticipazione spese ripetibili.

In sintesi quindi il margine della gestione ordinaria risulta ampiamente positivo nel triennio analizzato, anche in carenza di specifici contributi a dimostrazione del fatto che il flusso di cassa generato dalla gestione ordinaria è stato, fino al 2019, sufficiente a coprire i costi operativi, gli ammortamenti e gli oneri finanziari presenti in via continuativa e ricorrente nello svolgimento della gestione; mentre dal 2020 il contributo SIEG consente di assorbire i costi del personale messo a disposizione dalla Provincia che rientra nel bilancio della Società fra i Costi esterni.

GLI INDICI DI BILANCIO

Per l'analisi degli indici di bilancio si rinvia alla descrizione prodotta al paragrafo 3.4 della presente Relazione sulla gestione

IL RENDICONTO FINANZIARIO

Nella logica della verifica delle prospettive aziendali, il rendiconto finanziario elaborato ai sensi dei principi contabili OIC 10, fornisce informazioni per valutare la situazione finanziaria della società (compresa la liquidità e solvibilità) nell'esercizio di riferimento e la sua evoluzione negli esercizi successivi.

Il rendiconto, parte integrante del fascicolo di bilancio qui di seguito elaborato su 4 anni di riferimento, fornisce importanti informazioni sulla capacità della Società di generare un buon volume di flussi di cassa positivi e conseguentemente una certa capacità di autofinanziarsi.

Rendiconto finanziario	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
A) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE				
Utile (perdita) d'esercizio	188.924	114.243	1.267.401	1.351.967
Imposte sul reddito	2.024.987	2.080.558	2.177.296	2.244.711
Interessi passivi / (interessi attivi)	(174.297)	(9.616)	6.742	144.187
(Dividendi)	0	0	0	0
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(423.738)	(963.375)	(502.210)	(635.357)
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plusv/ minusvalenze da cessione	1.615.876	1.221.810	2.949.229	3.105.508
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>				
Accantonamento ai fondi	1.571.749	2.043.335	1.534.626	1.875.243
Ammortamenti delle immobilizzazioni	9.524.103	9.491.186	9.328.976	9.267.197
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	386.700	483.288	350.000	220.406
Altre rettifiche per elementi non monetari	340.202	-73.895	161.477	3
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	11.822.754	11.943.914	11.375.079	11.362.849
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>				
Decremento / (incremento) dei cespiti destinati alla vendita	(192.536)	93.199	376.295	95.018
Decremento / (incremento) dei crediti verso clienti	1.855.786	(1.323.636)	1.842.591	1.591.426
Incremento / (decremento) dei debiti verso fornitori e acconti	4.126.654	106.567	(2.929.196)	(2.251.377)
Decremento / (incremento) ratei e risconti attivi	23.824	(57.272)	(113.639)	(53.671)
Incremento / (decremento) ratei e risconti passivi	7.424.141	999.316	5.693.435	7.159.174
Decremento / (incremento) dei crediti verso PAT	1.540.464	28.789.146	1.164.516	5.048.096
Aumento / (diminuzione) dei debiti verso PAT	3.243.866	(16.756.314)	4.631.627	496.994
Decremento/(incremento) dei crediti verso imprese sottoposte al controllo della controllante	(24.956)	11.442	0	0
Aumento / (diminuzione) dei debiti verso imprese sottoposte al controllo della controllante	78.863	78.257	3.291	18.718
Decremento / (incremento) degli altri crediti	(165.311)	(507)	84.763	(10.454)
Aumento / (diminuzione) altri debiti	140.725	36.876	98.032	(96.725)
Aumento / (diminuzione) posizione tributaria	(458.682)	(1.365.288)	(676.550)	918.962
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	17.592.838	10.611.786	10.175.165	12.916.161
<i>Altre rettifiche</i>				
Interessi incassati (pagati)	174.540	6.170	765.344	38.030
(Imposte sul reddito pagate)	38.908	(1.799.644)	(1.359.161)	(2.248.734)
(Utilizzo dei fondi)	(1.199.718)	(1.537.049)	(2.657.855)	(3.018.650)
3. Flusso finanziario dopo le rettifiche	(986.270)	(3.330.523)	(3.251.672)	(5.229.354)

Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	30.045.198	20.446.987	21.247.801	22.155.164
B) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ D'INVESTIMENTO				
<i>Immobilizzazioni materiali</i>				
(Investimenti)	(5.360.672)	(5.701.495)	(6.108.827)	(8.730.754)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.798.415	2.866.277	1.064.045	1.713.886
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>				
(Investimenti)	(395.392)	(511.686)	(853.878)	(707.515)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0	0	12.935
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>				
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	1.527	11.027	25.225
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>				
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.957.649)	(3.345.377)	(5.887.633)	(7.686.223)
C) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO				
<i>Mezzi di terzi</i>				
Rimborso finanziamenti	(14.370.759)	(14.320.243)	(9.916.414)	(4.870.803)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(14.370.759)	(14.320.243)	(9.916.414)	(4.870.803)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A +/- B +/- C)	11.716.790	2.781.367	5.443.754	9.598.138
Disponibilità liquide al 1° gennaio anno n				
Totale Disponibilità liquide ad inizio periodo	28.567.491	25.786.124	20.342.370	10.744.232
di cui non liberamente utilizzabili	13.519	13.621	13.722	13.822
Disponibilità liquide al 31 dicembre anno n				
Totale Disponibilità liquide a inizio periodo	40.284.281	28.567.491	25.786.124	20.342.370
di cui non liberamente utilizzabili	13.418	13.519	13.621	13.722

IL PIANO TRIENNALE

Nella stessa logica della valutazione delle prospettive aziendali appena esposte di particolare rilevanza riveste anche l'analisi degli strumenti di programmazione elaborati annualmente a valenza triennale e sottoposti all'approvazione del Socio.

La Società ha inoltre approntato il piano 2019-2021 a valenza triennale in data 13 dicembre 2018 e lo ha aggiornato il 6 novembre 2019.

Nei suddetti piani sono evidenziati tutti gli elementi utili prospettici che consentono di confermare:

1. la ragionevole certezza della sostenibilità del debito;
2. il fabbisogno finanziario per la copertura degli investimenti/attività da attivare;
3. le risorse disponibili già assegnate a copertura degli impegni di natura pluriennale già contratti dalla Società.

In tale prospettiva, la già citata 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, (disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa) e la conseguente disciplina, non fa altro che confermare i tre assunti anzidetti.

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'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria, unitamente alle informazioni circa l'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 è lievemente incrementato rispetto allo scorso anno nonostante la congiuntura particolarmente critica. Anche in questo esercizio si è comunque provveduto ad un accantonamento per rendere la consistenza del fondo rischi congrua rispetto alla vetustà di taluni crediti e alla conseguente possibilità di recupero degli stessi.

4.1.2 RISCHIO DI LIQUIDITÀ

Nel 2020 non è stata richiesta ad Unicredit S.p.A., alcuna apertura di credito in quanto il saldo del conto corrente di tesoreria al 1.1.2020 superava i 20 milioni di Euro ed è ulteriormente incrementato nel corso dell'anno.

Durante l'esercizio 2020 è continuata, infine, la restituzione delle rate del prestito obbligazionario come di seguito dettagliato.

DATA P.O.	COD. ISIN	PERIODO	IMPORTO PO	TASSO	DELIBERA	CONTRIBUTO				CAPITALE RESIDUO AL 31/12/2020
						ANNUALITÀ (cap e interessi)	DURATA ANNI	SCADENZA	TOTALE CONTRIBUITO	
12/07/2011	IT0004734221	da 12/07/2012 e 30/06/2029	22.600.000	5,238 %	F DELIBERA GP n. 2791 DD 03/12/2010 - DETERMIN. SERVIZIO N. 306 E 369 DEL GIUGNO E LUGLIO 2011 riferite alla copertura di due prestiti, di cui uno estinto	3.500.000	20	30/06/2029	70.000.000	11.896.306

Inoltre, è proseguito il piano di rimborso della concessione di credito infruttifera del socio unico, assegnata nel corso del 2015 per un ammontare pari a Euro 163.954.865, al fine di estinguere anticipatamente le operazioni di indebitamento ai sensi della deliberazione della Giunta provinciale del 3 dicembre 2015.

PERIODO	IMPORTO CONCESSIONE DI CREDITO	TASSO	DELIBERA	SCADENZA	DURATA ANNI	CAPITALE RESIDUO AL 31/12/2020
01/01/2017 31/12/2032	163.954.865,00	0%	Delibera GP n. 2198 del 03/12/2015, determina n. 196 del 15/06/2016	31/12/2032	17	120.243.212

4.2 Rischi non finanziari

4.2.1 RISCHI DI FONTE INTERNA

Prosegue l'impegno nella ottimale gestione delle informazioni all'interno della Società grazie all'adeguamento ed implementazione dei software finalizzato alla totale integrazione dei flussi informativi, condizione questa per l'attivazione di rinnovati processi di Audit sulle attività "sensibili".

4.2.2 RISCHI DI FONTE ESTERNA

La particolare congiuntura determinata dall'emergenza sanitaria in corso non ha fatto altro che acuire le difficoltà legate alla solvibilità delle famiglie deboli cui è rivolta la "mission" della Società, che 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 preclusa, o quantomeno ridotta, la possibilità di attivare forme di offerta di servizi diversificate nel prodotto e nel fatturato; elemento questo che irrigidisce gli spazi di manovra della Società che di fatto è chiamata a fornire misure di welfare disposte dalla Giunta provinciale.

Conclusione valutazione del rischio di crisi aziendale

Visti gli esiti dell'analisi delle principali risultanze economico-patrimoniali emergenti dai bilanci 2018, 2019 e 2020, la sostenibilità degli indici individuati e del loro andamento nel triennio, considerati i principali fatti di gestione indicati nella Relazione sulla gestione 2020 nonché le previsioni sull'evoluzione dell'attività della Società indicate sul piano triennale 2019-2021 approvato dal Consiglio di amministrazione il 6 novembre 2019, e non ultimo, la disciplina dell'affidamento, attraverso la nuova Convenzione sottoscritta con la Provincia, dell'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale quale Servizio di interesse economico generale (SIEG) ai sensi della Decisione della Commissione Europea 2012/21/UE, si ritiene sussista un profilo di rischio aziendale **BASSO**.



5. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In considerazione dei dati emersi dalla precedente analisi l'andamento della gestione nel 2021 si prospetta parzialmente difforme da quanto dettagliato sul Piano triennale 2019 - 2021, approvato dal socio.

Infatti, le prospettive globali di sviluppo della società nel prossimo futuro sono fortemente condizionate dagli effetti determinati dal "Coronavirus" sia in ambito sociale che economico che, nel caso di ITEA S.p.A., abbracciano l'intera sfera della mission aziendale orientata com'è nel fornire una risposta efficace ed economicamente sostenibile ai bisogni di una fascia di popolazione debole. Come in passato, ITEA S.p.A. sarà uno degli strumenti della Provincia per attivare interventi anticongiunturali, in particolare quelli legati al Superbonus 110%, che, in qualche misura insieme ad altri attori economici istituzionali, concorrano a favorire quella ripresa, appunto sociale ed economica, che tutti auspicano. Per poter essere efficaci e incisivi in questo contesto particolarmente complicato ITEA S.p.A. ha già intrapreso un percorso, in adesione a quanto previsto dal conchiuso di Giunta provinciale il 4 ottobre 2019, finalizzato a dotare la stessa di strumenti organizzativi in grado di cogliere le sfide individuate dalla Giunta, tra queste il nuovo assetto organizzativo che è entrato in vigore dal 16 marzo 2020 e la revisione integrale del Modello Organizzativo ex D. Lgs. 231/01 approvato in data 30 settembre 2020. La Società inoltre si è fatta parte diligente nella elaborazione, con il supporto di Nomisma e Bocconi, di una proposta di nuovo piano decennale per l'attività della Società in attuazione del conchiuso di Giunta provinciale del 4 ottobre 2019, che tenga conto dell'analisi territoriale e di mercato con riferimento alla valutazione della domanda espressa, evasa e potenziale e del fabbisogno di ERP in relazione al patrimonio gestito da ITEA S.p.A. Documento approvato dal Consiglio il 4 giugno 2020 e presentato all'attenzione della Provincia in data 19 giugno 2020. L'attività della Società sarà pertanto caratterizzata trasversalmente dalle diverse rilevanti novità emerse nel 2020 che impegneranno ITEA S.p.A. a coniugare la mission aziendale con il contesto così fortemente segnato dall'emergenza sanitaria.



6. DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 relativo al 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. In particolare, 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 marzo 2006 e si è provveduto al suo aggiornamento: in data 30 marzo 2007 prot. 2926, in data 31 marzo 2008 prot. 3240, in data 30 marzo 2009 prot. 3161, in data 23 giugno 2009 prot. 6352 (per quanto relativo agli amministratori di sistema), in data 30 marzo 2010 prot. 3491, in data 29 marzo 2011 prot. 2580, in data 30 marzo 2012 prot. 3106, data 29 marzo 2013 prot. 3422 e data 31 marzo 2015, prot. n. 3986. L'ultimo aggiornamento del DPS è avvenuto in data 31 marzo 2017, prot. n. 3886 ed appare tuttora adeguato.



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

Nel corso del primo semestre 2020, l'Organismo di Vigilanza ha svolto attività di raccordo e gestione dei flussi informativi, acquisendo notizie dalla Direzione Generale della Società, dalla RPCT e dalla professionista incaricata della revisione del Modello di Organizzazione, gestione e controllo ex D. Lgs. 231/01 (MOG) e confrontandosi su tali temi con ciascuno dei soggetti interessati. Tali flussi informativi hanno riguardato principalmente: la prima fase (start up) della riorganizzazione aziendale e relativo funzionamento; lo sviluppo e lo stato di avanzamento della revisione integrale del MOG, con aggiornamenti resi da parte dell'avv. Flavia Betti Tonini, professionista incaricata, anche alla presenza della RPCT. Sono state acquisite informazioni e delucidazioni in merito alla struttura ed i contenuti del futuro MOG nonché i principi ispiratori ed i principali contenuti del nuovo Codice Etico e di Comportamento.

A partire dal mese di maggio, l'OdV ha provveduto ad organizzare e gestire il ciclo delle attività di attestazione in funzione OiV degli adempimenti in materia di trasparenza da parte della Società, come richiesto ogni anno dall'ANAC. Sono state quindi svolte alcune riunioni volte alla pianificazione e allo svolgimento delle attività istruttorie e di verifica necessarie per addivenire al compimento delle attività di attestazione richieste dalla delibera ANAC n. 213/2020. L'intero ciclo delle attività preparatorie, di verifica e di attestazione finale è stato regolarmente completato con la pubblicazione della documentazione di attestazione, come prescritto da ANAC, entro il termine del mese di luglio.

La riorganizzazione aziendale in essere e lo sviluppo del nuovo MOG ex D.Lgs. 231/01 hanno richiesto, nella seconda parte dell'anno, maggiore applicazione delle attività OdV verso il perfezionamento di quest'ultimo obiettivo. In generale, inoltre, tutte le attività aziendali hanno risentito dell'emergenza COVID-19 e pertanto ha condizionato il normale andamento delle attività, comprese quelle di verifica. A partire dal mese di giugno si sono svolte comunque alcune prime attività informative e di ricognizione, ai fini della funzione verifica OiV, sull'impianto della programmazione aziendale e della coerenza, anche rispetto al PTPCT, degli obiettivi ad essa connessi, e sul funzionamento dei processi di valutazione delle performance aziendale e individuale.

A partire dal mese di settembre, l'OdV ha avviato un ciclo di incontri con il team guidato dall'avv. Betti Tonini e RPCT per il completamento dell'esame delle varie componenti del nuovo MOG, finalizzato al perfezionamento dello stesso ed alla verifica di coerenza tra MOG e PTPCT in vista della proposizione di quest'ultimo per la sua adozione definitiva da parte del Consiglio di Amministrazione.

Infine, nell'ultima parte dell'anno si è proceduto alle valutazioni concernenti l'avvio di una piattaforma di segnalazioni whistleblowing relativa a reati ex D.Lgs 231/2001, a dare seguito alle verifiche richieste dalla RPCT rispetto alle pubblicazioni societarie e all'audizione del dirigente del Settore Immobiliare, dott. Librera.

Si evidenzia che a partire da metà settembre si sono avvicinati il dott. Franceschini e la dott.ssa Messina, entrambi dipendenti Itea SpA, alla segreteria dell'Organismo di Vigilanza.

Signor Azionista,

nel rinviare alle particolareggiate descrizioni delle poste di bilancio riportate nella Nota Integrativa, si auspica di aver fornito informazioni complete sull'andamento della Vostra Società e sulla gestione del trascorso esercizio.

Si ringrazia la Provincia autonoma di Trento per l'azione di coordinamento e la fattiva collaborazione prestata ed orientata al perseguimento degli obiettivi statutari e strategici della Vostra Società, nonché per il supporto offerto nell'affrontare e ricercare idonee soluzioni alle problematiche gestionali inerenti le attività gestite tramite il fondo provinciale.

Un particolare ringraziamento va fatto ai Componenti del Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale che, con la loro fattiva e puntuale collaborazione, hanno consentito il raggiungimento dei fini istituzionali della Vostra Società.

Ai Responsabili delle varie funzioni della Società ed a tutti i collaboratori si rinnova l'apprezzamento per il costante impegno e la professionalità con cui hanno operato nel perseguire gli obiettivi di sviluppo e consolidamento della Società.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si invita ad approvare il bilancio così come presentato e di seguito alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione così come previsto dallo Statuto nonché dalla delibera dell'assemblea ordinaria del 17 maggio 2018

Trento, 3 maggio 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Salvatore Ghirardini



STATO PATRIMONIALE
CONTO ECONOMICO
RENDICONTO FINANZIARI

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	31/12/2020	31/12/2019
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I. Immateriali		
1) Costi d'impianto e di ampliamento	0	0
2) Costi di sviluppo	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	59.686	35.503
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	502.957	414.451
7) Altre immobilizzazioni	1.406.802	1.603.028
Totale Immobilizzazioni immateriali (I)	1.969.445	2.052.982
II. Materiali		
1) Terreni e fabbricati	1.097.108.244	1.103.638.245
2) Impianti e macchinari	11.665	15.757
3) Attrezzature industriali e commerciali	22.778	27.062
4) Altri beni	84.596	67.201
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	13.513.936	12.769.935
Totale immobilizzazioni materiali (II)	1.110.741.219	1.116.518.200
III. Finanziarie		
1) Partecipazioni in:		
d-bis) altre imprese	11.526	11.526
2) Crediti:		
d-bis) verso altri	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	11.526	11.526
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	1.112.722.190	1.118.582.708
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti e merci	0	0

	31/12/2020	31/12/2019
5) Acconti	0	0
Totale rimanenze (I)	0	0
II Crediti		
1) Verso clienti	3.417.396	5.923.120
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	769.028
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	3.417.396	5.154.092
4) Verso controllanti	196.332.861	197.873.325
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	164.070.400	173.676.718
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	32.262.461	24.196.607
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllate	35.195	10.239
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	35.195	10.239
5-bis) Crediti tributari	339.587	1.534.571
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	141.654	142.436
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	197.933	1.392.135
5-ter) Imposte anticipate	648.589	610.055
5-quater) Verso altri	268.773	103.462
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	268.773	103.462
Totale Crediti (II)	201.042.401	206.054.772
IV Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	40.281.784	28.564.455
2) Assegni	0	0
3) Denaro e valori di cassa	2.497	3.036
Totale disponibilità liquide IV)	40.284.281	28.567.491
V Immobilizzazioni materiali destinate all'alienazione	264.436	52.962
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	241.591.118	234.675.225
D) RATEI E RISCONTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DEL DISAGGIO SU PRESTITI		
Ratei e risconti attivi	254.053	277.877
TOTALE RATEI E RISCONTI (D)	277.877	254.053
TOTALE ATTIVITÀ	1.354.567.361	1.353.535.810

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	31/12/2020	31/12/2019
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale sociale	3.412.077	3.412.077
IV Riserva legale	723.580	723.580
V Riserve statutarie	1.230.124	1.178.715
VI Altre riserve	927.322.848	927.260.017
- straordinaria - accantonamento di utili	18.748.304	18.685.470
- di contributi	280.378.339	280.378.339
- versamento socio	14.000.000	14.000.000
- riserva da trasformazione	614.196.204	614.196.204
- di arrotondamento	1	4
IX Utile/(Perdita) d'esercizio	188.924	114.243
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	932.877.553	932.688.632
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
2) Per imposte, anche differite	132.325	174.480
4) Altri fondi	2.469.714	2.638.695
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	2.602.039	2.813.175
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
1) Fondo trattamento di fine rapporto	3.766	3.719
TOTALE FONDO TFR (C)	3.766	3.719
D) DEBITI		
1) Obbligazioni	11.896.306	12.911.238
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	10.828.212	11.896.305
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	1.068.094	1.014.933
3) Debiti verso soci per finanziamenti	140.243.212	153.599.039
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	126.887.385	140.243.212
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	13.355.827	13.355.827
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	0	0
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	0	0

	31/12/2020	31/12/2019
6) Acconti	847.250	707.862
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	847.250	707.862
7) Debiti verso fornitori	10.268.956	6.281.690
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	1.157.037	991.292
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	9.111.919	5.290.398
11) Debiti verso controllanti	6.680.173	3.436.307
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	2.353.825	2.729.127
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	4.326.348	707.180
11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	183.812	104.949
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	2.440	2.438
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	181.372	102.511
12) Debiti tributari	498.769	88.540
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	498.769	88.540
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	176.586	164.340
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	176.586	164.340
14) Altri debiti	3.804.554	3.676.075
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	1.717.771	1.344.117
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	2.086.783	2.331.958
TOTALE DEBITI (D)	174.599.618	180.970.040
E) RATEI E RISCONTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SU PRESTITI		
Ratei passivi	244.484.385	237.060.244
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	244.484.385	237.060.244
TOTALE PASSIVO E NETTO	1.354.567.361	1.353.535.810

CONTO ECONOMICO

	31/12/2020	31/12/2019
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi	18.691.073	18.532.081
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	11.623	215.733
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	21.364.058	21.567.713
- di cui contributi in conto esercizio	3.707.479	390.369
TOTALE A)	40.066.754	40.315.527
B) COSTO DELLA PRODUZIONE		
7) Per servizi	21.659.342	21.833.322
8) Per godimento beni di terzi	21.658	21.681
9) Per il personale:	3.474.910	3.323.250
a) salari e stipendi	2.535.886	2.413.028
b) oneri sociali	755.675	726.160
c) trattamento di fine rapporto	173.749	168.335
e) altri costi	9.600	15.727
10) Ammortamenti e svalutazioni:	10.588.803	10.449.474
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	472.680	468.649
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	9.051.423	9.022.537
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	386.700	483.288
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	678.000	475.000
12) Accantonamenti per rischi	0	500.000
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	2.282.427	2.002.615
TOTALE COSTO DELLA PRODUZIONE B)	38.027.140	38.130.342
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	2.039.614	2.185.185
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti	181.376	43.518
17) Interessi e altri oneri finanziari	(7.079)	(33.902)
17 bis) Utili e perdite su cambi	0	0
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	174.297	9.616
RISULTATO ANTE (A - B +/- C)	2.213.911	2.194.801
20) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	(2.024.987)	(2.080.558)
a) Imposte correnti	(2.113.829)	(2.380.870)
b) Imposte differite e anticipate	80.689	292.829
c) Imposte esercizi precedenti	8.153	7.483
TOTALE IMPOSTE DI ESERCIZIO	(2.024.987)	(2.080.558)
UTILE NETTO (PERDITA) D'ESERCIZIO	188.924	114.243

RENDICONTO FINANZIARIO

	31/12/2020	31/12/2019
A) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE		
Utile (perdita) d'esercizio	188.924	114.243
Imposte sul reddito	2.024.987	2.080.558
Interessi passivi / (interessi attivi)	(174.297)	(9.616)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(423.738)	(963.375)
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plusv/minusvalenze da cessione	1.615.876	1.221.810
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale</i>		
Accantonamento ai fondi	1.571.749	2.043.335
Ammortamenti delle immobilizzazioni	9.524.103	9.491.186
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	386.700	483.288
Altre rettifiche per elementi non monetari	340.202	(73.895)
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	11.822.754	11.943.914
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento / (incremento) dei cespiti destinati alla vendita	(192.536)	93.199
Decremento / (incremento) dei crediti verso clienti	1.855.786	(1.323.636)
Incremento / (decremento) dei debiti verso fornitori e acconti	4.126.654	106.567
Decremento / (incremento) ratei e risconti attivi	23.824	(57.272)
Incremento / (decremento) ratei e risconti passivi	7.424.141	999.316
Decremento / (incremento) dei crediti verso PAT	1.540.464	28.789.146
Aumento / (diminuzione) dei debiti verso PAT	3.243.866	(16.756.314)
Decremento/(incremento) dei crediti verso imprese sottoposte al controllo della controllante	(24.956)	11.442
Aumento / (diminuzione) dei debiti verso imprese sottoposte al controllo della controllante	78.863	78.257
Decremento / (incremento) degli altri crediti	(165.311)	(507)
Aumento / (diminuzione) altri debiti	140.725	36.876
Aumento / (diminuzione) posizione tributaria	(458.682)	(1.365.288)

	31/12/2020	31/12/2019
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	17.592.838	10.611.786
Altre rettifiche		
Interessi incassati (pagati)	174.540	6.170
(Imposte sul reddito pagate)	38.908	(1.799.644)
(Utilizzo dei fondi)	(1.199.718)	(1.537.049)
3. Flusso finanziario dopo le rettifiche	(986.270)	(3.330.523)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	30.045.198	20.446.987
B) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ D'INVESTIMENTO		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(5.360.672)	(5.701.495)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.798.415	2.866.277
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(395.392)	(511.686)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	1.527
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.957.649)	(3.345.377)
C) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Rimborso finanziamenti	(14.370.759)	(14.320.243)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(14.370.759)	(14.320.243)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A +/- B +/- C)	11.716.790	2.781.367
Disponibilità liquide al 1° gennaio anno n		
Totale Disponibilità liquide ad inizio periodo	28.567.491	25.786.124
di cui non liberamente utilizzabili	13.519	13.621
Disponibilità liquide al 31 dicembre anno n		
Totale Disponibilità liquide a inizio periodo	40.284.281	28.567.491
di cui non liberamente utilizzabili	13.418	13.519



NOTA INTEGRATIVA

Con decorrenza 2 gennaio 2007, per atto di trasformazione, l'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (I.T.E.A.) 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 autonoma di Trento, 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 2020 è stato redatto nell'osservanza della legislazione civilistica e si compone degli schemi di Stato patrimoniale, Conto economico e Rendiconto finanziario, oltre che alla Nota Integrativa e alla 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 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.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva di arrotondamento" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

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.

La Società rileva l'Iva indetraibile di cui all'art. 19 comma 5 del DPR 633/72 (pro-rata di indebitabilità), direttamente come 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 ed 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 2020, in osservanza dell'art. 2426 C.C. e dei Principi Contabili redatti dall'Organismo Italiano di Contabilità, 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. In particolare:

- 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 alla loro 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. Sono inoltre esposte al netto dei contributi assegnati dalla Provincia Autonoma di Trento in conto investimenti e ricevuti in base alle seguenti determinazioni del Servizio Politiche Sociali e Abitative:

- n. 715 del 9 novembre 2007, pari ad Euro 10.647.739;
- n. 817 del 15 gennaio 2008, pari ad Euro 3.637.911;
- n. 405 del 1° luglio 2009, pari ad Euro 4.000.000.

Per il trattamento contabile dei contributi, le cui determinazioni sono successive, si è adottato il criterio dei "risconti passivi", ovvero i contributi confluiscono a conto economico con la stessa velocità con cui si ammortizzano le immobilizzazioni materiali a cui si riferiscono.

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.

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 industriali e commerciali	15%
■ automezzi	25%
■ mobili 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 I.T.E.A. 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.

Tra i fabbricati sono iscritti anche gli immobili di proprietà della Società locati con clausola di locazione con patto di futura vendita, con contratto non ancora giunto a scadenza. Laddove il contratto è giunto a scadenza, e fino alla stipula definitiva, il valore netto contabile dell'immobile è iscritto nell'attivo circolante tra le "Immobilizzazioni materiali destinate all'alienazione". Come prescritto dall'OIC 16, i cespiti destinati alla vendita, il cui realizzo è previsto dagli Amministratori nel breve periodo, vengono classificati in un'apposita voce, preceduta da numero romano, nell'attivo circolante ("Immobilizzazioni materiali destinate all'alienazione"), ai sensi dell'art. 2423-ter comma 3. I beni destinati alla vendita non sono più oggetto di ammortamento. La valutazione di tali beni è effettuata al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Come prescritto dall'OIC 9, la Società valuta ad ogni data di riferimento del bilancio, se esiste un indicatore che evidenzi il fatto che un'immobilizzazione possa aver subito una riduzione di valore. Se tale indicatore dovesse sussistere, la Società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione, soltanto nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile. Il valore recuperabile è stato fissato valutando le caratteristiche intrinseche degli immobili, quali in particolare la collocazione, lo stato, le prospettive immobiliari di sviluppo del territorio e le recenti dinamiche di mercato per analoghe operazioni su immobili aventi le medesime caratteristiche per le zone interessate. In assenza di indicatori di potenziali perdite di valore non si procede alla determinazione del valore recuperabile.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni sono iscritte al costo di sottoscrizione.

Le immobilizzazioni finanziarie costituite da crediti immobilizzati sono valutate al criterio del costo ammortizzato.

CREDITI E DEBITI

L'art. 2426 n. 8 del Codice civile, così come modificato dal D. Lgs. 139/2015, prevede che i crediti e i debiti debbano essere rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e, per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo.

La disposizione prevede inoltre che tale valutazione può non essere applicata ai crediti e ai debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015. La Società si è avvalsa di questa facoltà.

In mancanza di applicazione della valutazione del credito con il criterio del costo ammortizzato, i crediti sono valutati al valore di presumibile 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.

In mancanza di applicazione della valutazione del debito con il criterio del costo ammortizzato, i debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Qualora ne sussistano i presupposti, i crediti ed i debiti sorti a partire dal 1 gennaio 2016 sono stati valutati considerando il criterio del costo ammortizzato.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte al 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 attivi e passivi sono relativi a costi o 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 E ONERI

I fondi rischi sono 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 di ITEA ente funzionale 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 per tale personale si è proceduto all'assunzione a tempo indeterminato adottando il contratto collettivo nazionale Federcasa. L'onere della gestione del fondo di trattamento fine rapporto maturato fino al 31 dicembre 2006, relativamente al personale inquadrato presso la Provincia Autonoma di Trento e messo a disposizione di ITEA S.p.A., 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 S.p.A. 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 alla Legge 27/12/2006 nr. 296, per i versamenti effettuati fino al 31 dicembre 2020.

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 Principio contabile numero 25 dell'Organismo italiano di Contabilità, sono state contabilizzate imposte anticipate ed imposte differite in relazione a differenze temporanee tra il valore attribuito ad attività ed 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

I costi ed i 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 indetraibilità), 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 economica in base alla delibera di assegnazione.

I contributi in conto interessi sono rilevati per competenza nello stesso periodo di maturazione degli interessi passivi.

I contributi assegnati, a fronte dei quali la Società non ha ancora sostenuto i relativi costi, sono contabilizzati tra i risconti passivi, sia per la quota a copertura degli oneri finanziari connessi agli investimenti, sia per la quota a copertura degli investimenti veri e propri.

Finché il cespite è in corso di costruzione o l'intervento di natura incrementativa è ancora in corso di ultimazione, i contributi a copertura delle relative spese di investimento sono contabilizzati nei risconti passivi.

Nel momento dell'effettiva entrata in reddito del cespite o dell'ultimazione dell'intervento di natura incrementativa, per i contributi a copertura delle relative spese di investimento vi è la contabilizzazione o a diretto decremento del valore del cespite (così come riportato al capitolo "Immobilizzazioni materiali") oppure attraverso il graduale accredito a conto economico, in base alla durata della vita del cespite.

Si specifica, infine, che la rilevazione in bilancio della voce di credito per contributo in conto investimento e del relativo risconto, avviene al momento dell'assegnazione del contributo.

CONVERSIONE SALDI IN VALUTA

Nell'esercizio 2020 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 nella Nota Integrativa per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata.

Gli impegni vengono indicati nella nota integrativa 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.

Informazioni sulla situazione patrimoniale

ATTIVO

B I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	314.351	414.451	4.128.078	4.856.880
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	278.848	0	2.525.050	2.803.898
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	35.503	414.451	1.603.028	2.052.982
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	119.372	253.900	22.119	395.391
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	-165.394	165.394	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	95.189	0	377.491	472.680
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	6.248	-6.248
Totale variazioni	24.183	88.506	-196.226	-83.537
Valore di fine esercizio				
Costo	433.723	502.957	4.304.652	5.241.332
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	374.037	0	2.897.850	3.271.887
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	59.686	502.957	1.406.802	1.969.445

I “diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere d'ingegno” al 31 dicembre 2020 presentano un saldo pari ad Euro 59.686 e vengono ammortizzati in due anni. Nel 2020 sono stati incrementati di Euro 119.372 per l'implementazione di programmi informatici esistenti.

Nelle “immobilizzazioni in corso e acconti” sono stati contabilizzati i costi per certificazioni energetiche delle unità immobiliari di proprietà della Società in corso, al 31 dicembre 2020 tale importo è pari ad Euro 502.957.

Nelle “altre immobilizzazioni” sono iscritte, al netto degli ammortamenti contabilizzati, le spese relative a:

- oneri di emissione del prestito obbligazionario in essere al 31 dicembre 2020, ammortizzato sulla base del piano di ammortamento del debito, per Euro 32.126;
- oneri sostenuti per interventi di manutenzione straordinaria ultimati, compresi i costi tecnici interni, su immobili di proprietà della Provincia autonoma di Trento e dello Stato, che la Società amministra per Euro 471.669. Tale importo rappresenta la quota residuale dei costi, ammortizzato in cinque anni, registrati negli anni precedenti e possono essere stati finanziati da contributi erogati dalla Provincia Autonoma di Trento. Dall'esercizio in corso tali costi sono contabilizzati direttamente a conto economico così come il relativo contributo; per la determinazione dell'importo 2020 si rimanda al capitolo “Ratei e risconti passivi” della presente Nota Integrativa;
- costi relativi all'elaborazione delle certificazioni energetiche delle unità immobiliari di proprietà della Società per Euro 888.629 e in via residuale del Demanio per Euro 14.378, svolte sia da tecnici interni che esterni all'azienda; la certificazione è necessaria per poter stipulare un contratto di locazione o di cessione dell'immobile. Tali oneri sono ammortizzati in dieci anni in base alla validità della documentazione. Nel 2020 sono state contabilizzate spese per nuove certificazioni su unità di proprietà della Società pari ad Euro 22.119.

B II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**Variazione dei valori netti**

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	1.207.640.641	133.868	453.537	1.080.695	13.464.204	1.222.772.945
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	100.171.786	118.111	426.475	1.013.494	0	101.729.866
Svalutazioni	3.830.610	0	0	0	694.269	4.524.879
Valore di bilancio	1.103.638.245	15.757	27.062	67.201	12.769.935	1.116.518.200
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.026.390	0	797	43.849	4.289.636	5.360.672
Riclassifiche (del valore di bilancio)	3.392.130	0	0	0	-3.392.130	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	1.306.349	0	0	0	59.503	1.365.852
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	9.015.796	4.092	5.081	26.454	0	9.051.423
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	386.700	0	0	0	0	386.700
Altre variazioni	-239.676	0	0	0	-94.002	-333.678
Totale variazioni	-6.530.001	-4.092	-4.284	17.395	744.001	-5.776.981
Valore di fine esercizio						
Costo	1.210.369.740	99.595	454.334	1.124.544	14.208.205	1.226.256.418
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	109.072.227	87.930	431.556	1.039.948	0	110.631.661
Svalutazioni	4.189.269	0	0	0	694.269	4.883.538
Valore di bilancio	1.097.108.244	11.665	22.778	84.596	13.513.936	1.110.741.219

B II 1) terreni e fabbricati

Nelle tabelle in Allegato II sono riepilogate le movimentazioni avvenute nell'anno di terreni e fabbricati rispetto ai cespiti, ai fondi ammortamento e alle svalutazioni.

Nella tabella sottostante vengono evidenziati i movimenti dei soli costi storici.

Analisi dei movimenti dell'esercizio - Costo storico -	costo storico 31/12/2019	acquisizioni	ultimazione cantieri 2020	manutenzione straordinaria capitalizzata
terreni edificabili	36.577.230	0	0	42.483
terreni non edificabili	1.097.474	0	0	0
fabbricati strum. utilizzati dirett.	13.778.905	0	0	55.615
fabbricati strum. non utilizzati dirett.	62.590.493	0	0	53.469
fabbricati civili	1.050.909.851	949.585	0	3.090.368
fabbricati accessori	42.549.650	76.805	0	150.195
fabbricati in diritto di superficie	137.038	0	0	0
TOTALE	1.207.640.641	1.026.390	0	3.392.130

Analisi dei movimenti dell'esercizio - Costo storico -	costo storico lordo cessioni	ricollocazioni decrementi svalutazioni	contributi c/investimento	costo storico 31/12/2020
terreni edificabili	-467.352	0	0	36.152.361
terreni non edificabili	0	0	0	1.097.474
fabbricati strum. utilizzati dirett.	0	0	0	13.834.520
fabbricati strum. non utilizzati dirett.	0	0	0	62.643.962
fabbricati civili	-914.633	-244.287	0	1.053.790.884
fabbricati accessori	-39.719	-23.430	0	42.713.501
fabbricati in diritto di superficie	0	0	0	137.038
TOTALE	-1.421.704	-267.717	0	1.210.369.740

L'incremento evidenziato in tabella è dovuto a:

- Euro 1.026.390 per acquisti di immobili a seguito della sottoscrizione di un contratto di permuta con il Comune di Novella che ha permesso l'acquisto di sette unità abitative e tre locali accessori;
- Euro 3.392.130 per le manutenzioni straordinarie capitalizzate.

Nel 2020 non si sono conclusi cantieri per nuove realizzazioni.

I decrementi per Euro 1.421.704 sono dovuti alle cessioni stipulate durante l'anno per le varie categorie specificate in tabella; si evidenzia la cessione, quale parte della permuta sopra citata con il Comune di Novella, di un compendio immobiliare non agibile, classificato nei terreni edificabili, per un totale di Euro 467.352.

Le ricollocazioni nelle voci dei fabbricati sono dovute principalmente:

- all'adeguamento della base dati della consistenza delle unità immobiliari di ITEA S.p.A. alle risultanze catastali. Il lavoro di aggiornamento della base dati ha imposto una serie di ricollocazioni di valore delle unità immobiliari interessate tra le diverse categorie esposte in tabella. L'effetto finale sul totale del valore delle unità immobiliari di proprietà è nullo;
- alla ricollocazione del valore di unità immobiliari di proprietà di ITEA S.p.A. tra le "Immobilizzazioni materiali destinate all'alienazione" dell'attivo circolante. Si tratta di quattro unità immobiliari oggetto di stipula definitiva di contratto di cessione nei primi tre mesi dell'anno 2021;
- al decremento del valore di alcune unità per adeguamento di valori contabili (Euro 24.132).

Si rileva che nel 2020 non vi sono state nuove spese sostenute e capitalizzate, coperte da contributo in conto capitale erogato dalla Provincia Autonoma di Trento per attività di investimento contabilizzate a diretta riduzione del valore di acquisto e/o realizzazione degli immobili.

Nella valutazione del valore recuperabile delle voci esposte, considerato l'andamento del mercato ed il valore contabile al 31 dicembre 2020, si è ritenuto di procedere alla movimentazione del fondo svalutazione, come specificato successivamente alla voce "Altre svalutazioni delle immobilizzazioni".

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 11.665.

La riduzione rispetto all'anno precedente è ascrivibile alla quota di ammortamento dell'anno, con un decremento di Euro 4.092.

B II 3) attrezzature industriali e commerciali

Le attrezzature industriali e commerciali presentano, a chiusura di esercizio, un saldo pari ad Euro 22.778, la variazione rispetto all'anno precedente è negativa per Euro 4.284. Sono state acquistate nuove attrezzature per Euro 797 e la quota di ammortamento dell'anno è stata di Euro 5.081.

B II 4) altri beni

Gli altri beni sono iscritti a bilancio per un importo pari ad Euro 84.596, con un incremento di Euro 17.395 rispetto al 2019. Gli acquisti dell'anno sono stati di Euro 43.849 e la quota di ammortamento dell'esercizio è pari ad Euro 26.454.

B II 5) immobilizzazioni in corso e acconti alle imprese

Le immobilizzazioni in corso ed acconti al 31 dicembre 2020 ammontano complessivamente ad Euro 13.513.936 di cui Euro 12.880.274 per immobilizzazioni in corso e Euro 633.662 per acconti alle imprese.

Immobilizzazioni in corso	valore 31/12/2019	incrementi		decrementi		valore 31/12/2020	variazione %
		ricollocazioni	spese 2020	ricollocazioni	capitalizzazioni		
costruzioni	8.107.340	10.469	721.787	0	0	8.839.596	9%
ristrutturazioni	1.606.899	0	109.359	-59.503	0	1.656.755	3%
urbanizzazioni	376.808	0	0	0	0	376.808	0%
totale cantieri	10.091.047	10.469	831.146	-59.503	0	10.873.159	8%
f.do sval. costruzioni in corso	-694.269	0	0	0	0	-694.269	0%
Totale costruzioni e ristrutturazioni	9.396.778	10.469	831.146	-59.503	0	10.178.890	8%
man. str. sede	98.157	0	38.485	0	-55.615	81.027	-17%
man. str. altre u.i.	1.876.901	44.587	3.281.447	-91.961	-3.200.807	1.910.167	-2%
man. str. condomini esterni	757.396		90.543	-2.041	-135.708	757.396	-6%
Totale interventi di manutenzione straordinaria	2.732.454	44.587	3.410.475	-94.002	-3.392.130	2.701.384	-1%
TOTALE	12.129.232	55.056	4.241.621	-153.505	-3.392.130	12.880.274	6%

Acconti a imprese	valore 31/12/2019	incrementi		decrementi		valore 31/12/2020	variazione %
		ricollocazioni	erogati 2020	recupero	capitalizzazioni		
per appalti in corso	99.202	0	48.015	-55.056	0	92.161	-7%
per acquisti esterni	0	0	0	0	0	0	0%
per acconti espropri	541.501	0	0	0	0	541.501	0%
TOTALE	640.703	0	48.015	-55.056	0	633.662	-1%

TOTALE IMMOBILIZZ. IN CORSO E ACCONTI	12.769.935	55.056	4.289.636	-208.561	-3.392.130	13.513.936	5%
--	-------------------	---------------	------------------	-----------------	-------------------	-------------------	-----------

Immobilizzazioni in corso

Le variazioni intervenute tra i due esercizi sono determinate dall'incremento del valore per i costi sostenuti degli investimenti effettuati nel corso dell'esercizio, valutati al costo di contratto e incrementati dei costi per l'apporto interno ed esterno di progettazione e direzione lavori. Nel 2020 non si sono conclusi cantieri.

Per la determinazione delle spese sostenute nel 2020 coperte da contributo, si rimanda al capitolo "Ratei e risconti passivi" della presente Nota Integrativa.

Nella valutazione del valore recuperabile dei cantieri in corso, considerato l'andamento del mercato ed il valore contabile al 31 dicembre 2020, si è ritenuto di non procedere ad alcuna movimentazione del fondo svalutazione in quanto ritenuto adeguato.

Le ricollocazioni, che hanno incrementato il saldo, si riferiscono al recupero delle anticipazioni, erogate ai fornitori in sede di stipula del contratto di appalto. Con riferimento ai decrementi, invece, si riferiscono alla contabilizzazione a conto economico di una serie di costi sostenuti negli anni precedenti su interventi ai quali la Società ha deciso, in corso d'anno, di non dare seguito.

Le capitalizzazioni dell'esercizio si riferiscono per Euro 3.392.130 all'ultimazione di una serie di interventi di manutenzione straordinaria su unità immobiliari di proprietà della Società.

Acconti ad imprese

Gli acconti ad imprese misurano, a fine esercizio, Euro 633.662, le movimentazioni sono dovute, al recupero delle anticipazioni, erogate ai fornitori in sede di stipula del contratto di appalto, in conseguenza della contabilizzazione dei costi in base al principio della competenza, per Euro 55.056 ed a nuovi acconti erogati per Euro 48.015.

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.

B III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

B III 1) Partecipazioni

Il saldo al 31 dicembre 2020 esposto in bilancio è pari ad Euro 11.526 e non è variato rispetto al bilancio precedente. ITEA S.p.A. è titolare di quattro quote sociali:

- Rivista Urbanistica (Euro 26);
- Distretto Tecnologico Trentino (Euro 1.000), sono in corso le pratiche per il recesso dalla qualifica di socio, ai sensi della delibera della Giunta provinciale n. 2019 dd. 4 dicembre 2020, che vede l'approvazione del "Programma triennale per la riorganizzazione e il riassetto delle società provinciali 2020-2022";

- Green Building Council Italia (Euro 500);
- CSC Centro Servizi Condivisi (Euro 10.000), consorzio messo in liquidazione dal 21 dicembre 2020.

C II) CREDITI

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	5.923.120	197.873.325	10.239	1.534.571	610.055	103.462	206.054.772
Variazione nell'esercizio	-2.505.724	-1.540.464	24.956	-1.194.984	38.534	165.311	-5.012.371
Valore di fine esercizio	3.417.396	196.332.861	35.195	339.587	648.589	268.773	201.042.401
Quota scadente entro l'esercizio	3.417.396	32.262.461	35.195	197.933		268.773	36.181.758
Quota scadente oltre l'esercizio	0	164.070.400	0	141.654		0	164.212.054
Di cui di durata residua superiore a 5 anni	0	45.984.712	0	0		0	45.984.712

Ai fini della prevista informativa sulla suddivisione geografica dei crediti, si fa presente che i crediti sono contratti tutti nei confronti di soggetti residenti in Italia.

C II 1) verso clienti

I crediti verso clienti, sia utenti che non utenti, presentano un saldo a chiusura di bilancio pari a Euro 3.417.396 e sono diminuiti rispetto al 2019 di Euro 2.505.724.

Il saldo dei crediti verso clienti è suddivisibile nelle seguenti categorie:

- Crediti verso clienti utenti Euro 2.938.075;
- Crediti verso utenti per spese condominiali Euro 268.758;
- Crediti verso clienti non utenti Euro 210.563.

Crediti verso clienti utenti

I crediti verso utenti comprendono i crediti derivanti, sia da fatture emesse che da fatture da emettere, legati alla gestione immobiliare delle unità.

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

Clienti utenti	31/12/2019	incrementi	decrementi	31/12/2020
Crediti utenti	7.543.827	37.019.272	-36.518.326	8.044.773
Fatture da emettere utenti	103.807	81.124	-67.251	117.680
- f.do svalutazione utenti	-4.574.684	-678.000	28.306	-5.224.378
TOTALE	3.072.950	36.422.396	-36.557.271	2.938.075

L'ammontare del valore nominale dei crediti a fine anno 2020 rileva un incremento per Euro 500.946 rispetto allo stesso valore del 2019.

Il fondo svalutazione viene utilizzato per i crediti da eliminare, 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. Nel corso del 2020 il fondo in argomento è stato utilizzato per Euro 28.306 e l'accantonamento dell'anno è stato di Euro 678.000.

L'ammontare del fondo svalutazione si ritiene congruo alla copertura di eventuali future perdite. Per ulteriori dettagli in merito alla stratificazione dei crediti per anno di formazione si rimanda all'Allegato III 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 e degli acconti emessi nell'anno ed ammontano ad Euro 268.758.

I crediti comprendono:

- spese di energia elettrica, acqua, ascensori e riscaldamento maggiori rispetto agli acconti fatturati;
- spese di manutenzione che devono essere riaddebitate agli assegnatari/proprietari a favore dei quali è stato posto in essere l'intervento.

La posta ha registrato un decremento rispetto al 2019 di Euro 2.308.187, per l'effetto dell'emissione del conguaglio per il periodo 01/07/2018 – 30/06/2019, avvenuta a luglio 2020, e per la contabilizzazione di acconti spese condominiali addebitati agli utenti maggiori rispetto alle spese effettivamente sostenute per le utenze attive nel corso del 2020.

La Società durante l'esercizio registra a conto economico i costi sostenuti per spese condominiali e li pareggia con i ricavi, in parte per gli acconti fatturati durante l'anno agli inquilini ed i rimanenti con i crediti verso inquilini ed assegnatari per spese condominiali.

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	31/12/2019	incrementi	decrementi	31/12/2020
Valore nominale crediti non utenti	30.536	604.367	-597.202	37.701
-f.do svalutazione non utenti	-10.098	0	0	-10.098
Crediti per amministrazione stabili	243.020	175.836	-243.020	175.836
Crediti vs/Enti in convenzione	9.767	7.124	-9.767	7.124
TOTALE	273.225	787.327	-849.989	210.563

Il valore nominale dei crediti esigibili verso clienti non utenti ammonta ad Euro 37.701, il relativo fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2020 ammonta ad Euro 10.098. Non è stato effettuato alcun ulteriore accantonamento in quanto si ritiene congruo rispetto all'ammontare dei crediti.

I crediti verso le amministrazioni comunali, per i corrispettivi fatturati dalla Società a fronte dell'attività di gestione e amministrazione degli stabili di loro proprietà, ammontano ad Euro 175.836.

La Società inoltre vanta crediti per opere in convenzione, nei confronti dell'Azienda Provinciale per i servizi sanitari per la gestione di un cantiere a Rovereto, per un totale di Euro 7.124.

C II 4) verso controllanti

L'importo dei crediti che la Società vanta nei confronti della controllante Provincia Autonoma di Trento ammonta ad Euro 196.332.861 con una riduzione di Euro 1.540.464 rispetto all'anno precedente.

Con delibera della Giunta Provinciale n. 2270 di data 22 dicembre 2020, la Provincia Autonoma di Trento ha assegnato alla Società un contributo di Euro 10.000.000, per interventi di manutenzione straordinaria.

Nella medesima delibera è stato approvato lo schema di convenzione per l'affidamento alla società dell'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale ai sensi della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)" e per la messa a disposizione degli alloggi sociali di proprietà della Provincia autonoma di Trento. Per l'anno 2020, sono stati deliberati Euro 3.700.000 a titolo di contributo per la gestione del patrimonio abitativo. La convenzione tra Provincia Autonoma di Trento ed ITEA è stata firmata il 1° aprile 2021.

Nella seguente tabella sono specificati i movimenti dell'anno 2020:

Crediti vs controllanti	Importo contributo	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	31/12/2020
contributi conto esercizio		5.299.114	3.700.000		8.999.114
totale contributi conto esercizio		5.299.114	3.700.000	0	8.999.114
GP n. 2791 dd 03 12 2010	70.000.000	33.740.683	0	-3.500.000	30.240.683
GP n. 2794 dd 14 12 2011	60.000.000	30.071.285	0	-3.000.000	27.071.285
GP n. 2794 dd 14 12 2011	3.122.222	624.444	0	0	624.444
GP n. 2822 dd 14 12 2012	18.892.400	17.003.160	0	0	17.003.160
GP n. 896 dd 10 05 2013	40.000.000	23.243.564	0	-2.000.000	21.243.564
det n. 160 dd 11 12 2013 Dip.Lav.e Welf.	693.858	693.858	0	0	693.858
GP n. 2281 dd 15 12 2014	566.000	566.000	0	0	566.000
GP n. 2281 dd 15 12 2014	10.000.000	4.717.000	0	0	4.717.000
GP n. 2317 dd 11 12 2015	2.100.000	2.100.000	0	0	2.100.000
delibera modifica 2935/08	34.656.084	21.656.754	0	-3.249.832	18.406.922
delibera modifica 2564/09	40.743.605	27.554.731		-3.297.218	24.257.513
determina n 429 dd 19 12 2016	5.000.000	2.411.360	14.095	0	2.425.455
GP n. 2222 dd 19 12 2017	10.000.000	9.844.438	155.562	0	10.000.000
GP n. 2417 dd 21 12 2018	13.114.851	13.112.681	2.170	0	13.114.851
GP n. 1859 dd 22 11 2019	3.795.171	3.795.171	0	0	3.795.171
GP n. 2270 dd 22 12 2020	10.000.000	0	10.000.000	0	10.000.000
totale contributi PAT conto investimento		191.135.129	10.171.827	-15.047.050	186.259.906
det n. 378 dd 5 10 2012 APIAE	50.000	0	0	0	0
totale contributi altri Enti - Pat		0	0	0	0
- crediti per attività amministrativa gestione unità immobiliari ex cooperative e demanio statale		224	221	-224	221
- crediti per attività amministrativa		1.003.737	0	0	1.003.737
- crediti per attività progettazione		423.329	0	-423.329	0
- crediti per attività gestione Progetto Migranti		11.792	69.883	-11.792	69.883
- crediti per locazioni		0	116.237	-116.237	0
totale crediti per corrispettivo attività		1.439.082	186.341	-551.582	1.073.841
TOTALE		197.873.325	14.058.168	-15.598.632	196.332.861

Come specificato nei criteri di formazione, tutti i crediti maturati prima del 31 dicembre 2015 non sono stati attualizzati, in quanto la Società si è avvalsa della facoltà di derogare al nuovo criterio di valutazione così come previsto dal D. Lgs. 139/2015.

Per i crediti al 31 dicembre 2020 è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

All'allegato IV sono indicati tutti i movimenti relativi ai contributi in conto investimenti contabilizzati a bilancio.

C II 5) crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Al 31 dicembre 2020 presenta un saldo di Euro 35.195, con un incremento di Euro 24.956 rispetto all'esercizio precedente. Tali crediti rilevano nei confronti del CSC Centro Servizi Condiviso.

C II 5 bis) crediti tributari

Nella tabella sottostante si evidenzia la natura del credito tributario 2020:

Crediti tributari	31/12/2019	31/12/2020	variazione
credito ires	1.044.241	0	-1.044.241
credito irap	3.045	11.174	8.129
credito vs erario per istanza di rimborso	95	7.693	7.598
credito iva	326.080	169.338	-156.742
altri crediti - imposte diverse	161.110	151.382	-9.728
TOTALE	1.534.571	339.587	-1.194.984

L'ammontare al 31 dicembre 2020 dei crediti tributari è di Euro 339.587, con un decremento rispetto all'anno precedente di Euro 1.194.984.

La variazione di maggior rilievo è imputabili all'IRES, in quanto a fine esercizio è stato rilevato un debito IRES, la cui determinazione si rinvia al paragrafo "Imposte e tasse" del conto economico della presente Nota Integrativa, oltre ad un credito IVA inferiore rispetto all'anno precedente.

C II 5 ter) imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano ad Euro 648.589, per i movimenti dell'anno si rinvia al paragrafo "Imposte e tasse" del conto economico della presente Nota Integrativa.

C II 5 quater) crediti verso altri

L'ammontare dei crediti verso altri a fine esercizio è di Euro 268.773, con un aumento rispetto all'anno precedente di Euro 165.311.

Nella seguente tabella viene data evidenza della movimentazione annuale dei "crediti verso altri" e del relativo fondo di svalutazione.

Crediti verso altri	31/12/2019	incrementi	decrementi	31/12/2020
Crediti diversi	151.088	399.648	-234.336	316.399
-f.do svalutazione crediti diversi	-47.626	0	0	-47.626
TOTALE	103.462	399.648	-234.336	268.773

Il valore nominale dei crediti ammonta ad Euro 316.399 e si riferisce:

- per Euro 287.711 a crediti verso fornitori. Su tale ammontare è stato stanziato un fondo svalutazione di euro 47.626;
- per Euro 25.310 a crediti per cauzioni attive;
- per Euro 3.378 a crediti di diversa natura.

C IV) DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	Depositi bancari e postali	Assegni	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	28.564.455	0	3.036	28.567.491
Variazione nell'esercizio	11.717.329	0	-539	11.716.790
Valore di fine esercizio	40.281.784	0	2.497	40.284.281

Le disponibilità liquide presentano un saldo pari a Euro 40.284.281, di cui Euro 13.418 vincolati a favore degli obbligazionisti.

Per la variazione delle disponibilità liquide rilevate nell'anno si rimanda al Rendiconto Finanziario.

C V) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI DESTINATE ALL'ALIENAZIONE

Le immobilizzazioni materiali destinate all'alienazione vengono esposte in una apposita voce nell'attivo circolante (C V) "Immobilizzazioni materiali destinate all'alienazione", ai sensi dell'articolo 2423-ter comma 3 del Codice Civile, così come indicato dall'OIC 16. Al 31 dicembre 2020 tale importo è pari ad Euro 264.436, relativo ad unità immobiliari, già cedute nel 2021.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

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

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	417	277.460	277.877
Variazione nell'esercizio	-417	-23.407	-23.824
Valore di fine esercizio	0	254.053	254.053

I risconti attivi, pari ad Euro 254.053, riguardano costi pagati anticipatamente; in massima parte sono relativi a premi di assicurazione sugli stabili, ai costi amministrativi dei condomini gestiti da amministratori esterni, al canone di manutenzione del sistema informativo e ad abbonamenti.

Non vi sono ratei o risconti attivi con durata superiore a cinque anni.



INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE PASSIVO E NETTO

A) PATRIMONIO NETTO**Variazione nelle voci di patrimonio netto**

	Altre riserve							Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva legale	Riserve statutarie	Riserva straordinaria	Versamenti in conto capitale	Varie altre riserve	Totale altre riserve		
Valore di inizio esercizio	3.412.077	723.580	1.178.715	18.685.470	14.000.000	894.574.547	927.260.017	114.243	932.688.632
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente									
Attribuzione di dividendi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre destinazioni	0	0	51.409	62.834	0	0	62.834	-114.243	0
Altre variazioni									
Incrementi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi	0	0	0	0	0	-3	-3	0	-3
Riclassifiche	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato d'esercizio								188.924	188.924
Valore di fine esercizio	3.412.077	723.580	1.230.124	18.748.304	14.000.000	894.574.544	927.322.848	188.924	932.877.553

Il movimento dell'esercizio è riferito unicamente alla destinazione del risultato conseguito nel 2019 come da delibera assembleare del 29 giugno 2020.

Dettaglio delle varie altre riserve

Varie altre riserve						
Descrizione		riserva di contributi c/ capitale	riserva di contributi ex art. 55TU* (non vincolata)	riserva di contributi ex art. 55TU * (vincolata in sospensione di imposta)	riserva di trasformazione	riserva di arrotondamento
Importo	894.574.544	167.303.099	56.537.620	56.537.620	614.196.204	1

* ante riforma TU del 2004

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	3.412.077					
Riserva da soprapprezzo delle azioni						
Riserve di rivalutazione						
Riserva legale	723.580		b	723.580		
Riserve statutarie	1.230.124		d	1.230.124		
Altre riserve						
Riserva straordinaria	18.748.304		a, b, c	18.748.304		
Riserva da deroghe ex articolo 2423 cod. civ.						
Riserva azioni o quote della società controllante						
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni						
Versamenti in conto aumento di capitale						
Versamenti in conto futuro aumento di capitale						
Versamenti in conto capitale	14.000.000		a, b, c	14.000.000		
Versamenti a copertura perdite						
Riserva da riduzione capitale sociale						
Riserva avanzo di fusione						

Riserva per utili su cambi non realizzati			
Riserva da conguaglio utili in corso			
Varie altre riserve	894.574.544	a, b, c	894.574.544
Totale altre riserve	927.322.848		927.322.848
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi			
Utili portati a nuovo			
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio			
Totale	932.688.629		929.276.552
Quota non distribuibile			1.953.704
Residua quota distribuibile			927.322.848

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Possibilità di utilizzo e distribuzione delle varie altre riserve

Disponibilità varie altre riserve				
Descrizione		riserva di contributi	riserva di trasformazione	riserva di arrotondamento
Importo	894.574.544	280.378.339	614.196.204	1
Origine / natura				
Possibilità di utilizzazioni		A B C	A B C	A B C
Quota disponibile		280.378.339	614.196.204	1
Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite				
Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni				

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	174.480	0	2.638.695	2.813.175
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	32.409	0	720.000	752.409
Utilizzo nell'esercizio	0	74.564	0	888.981	963.545
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	-42.155	0	-168.981	-211.136
Valore di fine esercizio	0	132.325	0	2.469.714	2.602.039

B 2) Per Imposte, anche differite

Il fondo imposte è composto dal fondo imposte differite per Euro 132.325, con una diminuzione di Euro 42.155 rispetto all'anno precedente. Per i movimenti dell'anno ed il dettaglio si rinvia al paragrafo "Imposte e tasse" del conto economico.

B 3) Altri fondi

Il saldo al 31 dicembre 2020 comprende:

- un fondo rischi per controversie legali per Euro 518.013;
- un fondo rischi per futuri accertamenti fiscali per Euro 275.413;
- un fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali per Euro 1.176.288, stanziato a fronte di spese condominiali che potranno, in un momento successivo, risultare a carico della Società, in quanto riferibili ai periodi di sfittanza delle unità immobiliari;
- un fondo rischi per Euro 500.000, istituito l'anno scorso per fronteggiare il rischio derivante dalla crisi economica emergente a seguito delle pandemia da Covid19. La valutazione economica ha confermato la sussistenza di tale fondo e il mantenimento a bilancio.

Nel corso dell'anno sono stati utilizzati il fondo rischi per controversie legali per Euro 13.403 e il fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali per Euro 875.578.

L'accantonamento dell'anno è stato effettuato al fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali in base alla stima sull'andamento storico di tale evento per Euro 720.000, mentre gli altri fondi si ritengono congrui.

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

C) TFR di lavoro subordinato	31/12/2019	31/12/2020	Variazioni	%
1) Fondo trattamento di fine rapporto	3.719	3.766	47	1%
- Fondo trattamento di fine rapporto	1.049.413	1.123.241	73.828	
- Crediti v/inps per tfr	-1.045.694	-1.119.475	-73.781	

Il Fondo di trattamento di fine rapporto ammonta ad Euro 3.766, pari alla quota di trattamento di fine rapporto detenuto in azienda al 31/12/2020.

Il fondo è stato movimentato con l'accantonamento dell'anno di Euro 173.749, corrispondente al maturato dell'anno, ed è stato utilizzato, per Euro 31.303, per versamenti ai dipendenti che hanno usufruito dell'anticipo TFR in busta paga ai sensi della normativa e per la parte di trattamento corrisposta ai dipendenti cessati. Analoghe variazioni sono state rilevate sul Fondo di Tesoreria. L'effetto sul bilancio è quindi nullo. La variazione positiva intervenuta nell'anno 2020 pari ad Euro 47 è dovuta alla rivalutazione del fondo rimasto in azienda.

D) DEBITI

	Obbligazioni	Debiti verso soci per finanziamenti	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti verso controllanti	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	12.911.238	153.599.039	707.862	6.281.690	3.436.307	104.949	88.540	164.340	3.676.075	180.970.040
Variazione nell'esercizio	-1.014.932	-13.355.827	139.388	3.987.266	3.243.866	78.863	410.229	12.246	128.479	-6.370.422
Valore di fine esercizio	11.896.306	140.243.212	847.250	10.268.956	6.680.173	183.812	498.769	176.586	3.804.554	174.599.618
Quota scadente entro l'esercizio	1.068.094	13.355.827	847.250	9.111.919	4.326.348	181.372	498.769	176.586	2.086.783	31.652.948
Quota scadente oltre l'esercizio	10.828.212	126.887.385	0	1.157.037	2.353.825	2.440	0	0	1.717.771	142.946.670
Di cui di durata residua superiore a 5 anni	5.966.280	53.082.227	0	0	2.084.081	0	0	0	0	61.132.588

Dall'analisi della composizione dei debiti, con particolare riferimento a quelli sorti dal 2016 al 2020 è emerso che gli effetti dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato sono irrilevanti, visto che non vi sono debiti caratterizzati da dilazioni di pagamento con scadenza oltre i dodici mesi senza previsione di corresponsione di interessi, o con la previsione di interessi "irragionevolmente" bassi.

Di seguito si espongono le variazioni intervenute nell'anno 2020 per tipologia di debito.

Ai fini della prevista informativa sulla suddivisione geografica dei debiti, si fa presente che i debiti sono contratti tutti nei confronti di soggetti italiani, ad eccezione dell'acconto stanziato dalla Comunità Europea e dettagliato successivamente nella voce Acconti.

I debiti al 31 dicembre 2020 non sono assistiti da garanzie reali, ad eccezione del prestito obbligazionario successivamente descritto.

D 1) Prestito obbligazionario.

La società ha in essere un prestito obbligazionario fruttifero di interesse emesso il 12 luglio 2011 originariamente per Euro 22.600.000, con rimborso annuale posticipato di durata ventennale, garantito da pegno su conto corrente dedicato all'incasso dei contributi provinciali. La quota capitale del debito ancora in essere al 31 dicembre 2020 è pari ad Euro 11.896.306, la quota rimborsata nell'anno è stata di Euro 1.014.932.

D 3) Debiti verso soci per finanziamenti

L'importo dei Debiti per soci per finanziamenti al 31 dicembre 2020 è pari ad Euro 140.243.212, scaturito da delibere di finanziamento emesse nell'anno 2015.

L'art. 22 della L.P. 14 del 30 dicembre 2014 (Legge finanziaria provinciale 2015) stabilisce che la Provincia è autorizzata ad anticipare alle società di cui all'art. 33, comma 1, lettera c), della legge provinciale 16 giugno 2006, n.3, le risorse necessarie per l'estinzione anticipata dei mutui e delle altre operazioni di indebitamento. Nel corso del 2015, la Provincia Autonoma di Trento ha anticipato alla Società le risorse necessarie per l'estinzione anticipata dei prestiti obbligazionari emessi dalla stessa Società negli anni passati, laddove detta estinzione risultava economicamente conveniente.

A tale scopo, con determinazioni del Dirigente del Servizio Autonomie Locali, la Provincia Autonoma di Trento ha assegnato alla Società dei finanziamenti infruttiferi:

- con determinazione n. 483 del 14 dicembre 2015, la Provincia Autonoma di Trento ha assegnato Euro 93.892.689 per estinguere i prestiti obbligazionari emessi in data 23 dicembre 2008, 18 dicembre 2009 e 12 luglio 2011;
- con determinazione n. 516 del 24 dicembre 2015, la Provincia Autonoma di Trento ha assegnato Euro 70.062.177 per estinguere i prestiti obbligazionari emessi in data 10 luglio 2012 e 25 novembre 2013.

Ai fini di limitare il ricorso al debito da parte della Società, la Provincia Autonoma di Trento con due deliberazioni (n. 1589 del 21 settembre 2015 e n. 2357 del 18 dicembre 2015) ha assegnato alla Società la somma di Euro 20.000.0000 a titolo di finanziamento infruttifero con obbligo di restituzione, destinata agli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili e degli alloggi. Tali debiti non sono stati oggetto di attualizzazione, in quanto sorti prima del 31 dicembre 2015. Con determinazione del Dirigente del Servizio autonomie locali n. 196 di data 15 giugno 2016, sono state determinate le modalità e le tempistiche di restituzione alla Provincia Autonoma di Trento delle concessioni di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2198 del 03 dicembre 2015 e alle determinazioni del dirigente del Servizio autonomie locali n. 483 del 14 dicembre 2015 e n. 516 del 24 dicembre 2015.

Debiti verso soci per finanziamenti	Totale	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	di cui oltre 5 anni
Finanziamenti infruttiferi (manutenzione straordinaria)	20.000.000	0	20.000.000	0
Finanziamenti per estinzione anticipata indebitamento	120.243.212	13.355.827	106.887.385	53.082.227
TOTALE	140.243.212	13.355.827	126.887.385	53.082.227

D 4) Debiti verso banche

Al 31 dicembre 2020, non sono presenti debiti verso banche.

D 6) Acconti

Sono contabilizzati in questa voce:

- 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 2020, per i quali non è ancora stato stipulato il contratto definitivo di vendita. Al 31 dicembre 2020 gli acconti ammontano a Euro 26.497. A conclusione del piano di rateizzazione, il debito indicato in tale voce di bilancio corrisponderà al prezzo di cessione pattuito contrattualmente. Nel corso del 2020 non sono stati stipulati contratti di vendita definitiva ne' versati acconti;
- l'acconto per il contributo di Euro 820.752 stanziato dalla Commissione Europea per 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.

D 7) Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori presentano un saldo al 31 dicembre 2020 pari ad Euro 10.268.956, con un incremento della voce di bilancio pari ad Euro 3.987.266 rispetto all'anno precedente, tenuto conto dei tempi di pagamento dei fornitori e dell'andamento delle spese.

Non vi sono debiti verso fornitori di durata residua superiore a cinque anni.

D 11) Debiti verso controllante

La voce di bilancio accoglie i seguenti importi:

Debiti verso controllante	31/12/2019	31/12/2020	variazione
Debiti vs PAT per stipendi personale messo a disposizione	17.702	2.806.378	2.788.676
Debiti vs PAT per tfr personale messo a disposizione	3.363.498	3.432.396	68.898
Debiti vs PAT per acconti contributi c/investimento	0	387.510	387.510
Debiti diversi vs PAT	55.107	53.889	-1.218
TOTALE	3.436.307	6.680.173	3.243.866

Tra i debiti verso controllante, gli acconti per contributi c/investimento, esposti fino all'anno scorso in questa voce di bilancio, sono stati riclassificati tra i risconti passivi, in quanto hanno natura di appostazione contabile, che non comporteranno un'uscita finanziaria. Per analogia è stato riclassificato anche il saldo dell'anno precedente.

Nel dettaglio il debito della Società verso la Provincia Autonoma di Trento si riferisce a:

- il costo del personale della Provincia autonoma di Trento messo a disposizione presso ITEA S.p.A. Nel corso dell'anno il debito si è incrementato di Euro 2.788.676, per l'entrata in vigore della convenzione per l'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale ai sensi della normativa provinciale, siglata tra Provincia autonoma di Trento ed ITEA S.p.A. il primo aprile 2021, il quale prevede la messa a disposizione a titolo oneroso del personale della Provincia Autonoma di Trento;
- il debito per trattamento di fine rapporto del personale provinciale messo a disposizione è aumentato di Euro 68.898, per effetto della stima per l'anno in corso;
- il debito per i canoni di locazione emessi dalla Società relativi alle unità immobiliari in locazione di proprietà del demanio provinciale per Euro 387.510, da riversare in base alla Convenzione n. 10309-2021-235 sottoscritta tra ITEA S.p.A. e Provincia, per l'affidamento dell'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale;
- i debiti diversi sono relativi a servizi svolti dalle strutture della Provincia per Euro 133, alle quote di riscatto e rimborso di prestiti, ora in gestione alla Società e relativi ad Enti soppressi, da riversare alla Provincia Autonoma di Trento per Euro 14.729 ed a canoni di locazione emessi dalla Società agli utenti ed eccedenti il canone oggettivo da riversare al Fondo provinciale Casa, ai sensi della LP 15/2005, per Euro 39.027. Tale debito è residuale in quanto il Fondo provinciale Casa è stato soppresso dalla Legge provinciale Finanziaria 2012 del 27 dicembre 2012.

Solo il debito per TFR ha una durata residua superiore a cinque anni per Euro 2.084.081.

D 11bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Il saldo di tale voce al 31 dicembre 2020, pari ad Euro 183.812, è aumentato di Euro 78.863 dall'anno precedente.

Il dettaglio della composizione di tale importo è presente tra le Altre informazioni, nella sezione Rapporti con Enti controllati dalla Provincia autonoma di Trento, della presente Nota Integrativa.

D 12) Debiti tributari

I debiti tributari al 31 dicembre 2020 pari ad Euro 498.769 corrispondono:

- al debito per l'imposta sui redditi delle società IRES al 31 dicembre 2020 per Euro 395.408;
- alle ritenute per lavoro autonomo e d'impresa, per Euro 16.475;
- alle ritenute del mese di dicembre 2020 effettuate su stipendi e compensi e altre imposte per Euro 59.702;
- all'imposta di bollo su documenti elettronici del quarto trimestre 2020 per Euro 27.184.

Alla data di redazione della presente Nota Integrativa, i debiti tributari risultanti al 31 dicembre 2020 sono saldati ad esclusione del debito IRES che ha scadenza successiva.

D 13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

I debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale sono i contributi INAIL da versare nell'anno successivo ed ammontano ad Euro 176.586. Alla data di redazione della presente Nota Integrativa, tali debiti sono stati tutti saldati.

D 14) Altri debiti

Nella voce Altri debiti sono accolti debiti di diversa natura.

Altri debiti	31/12/2019	31/12/2020	variazione	oltre 5 anni
debiti verso utenti	1.714.764	1.817.444	102.680	1.717.771
debiti diversi	1.961.311	1.987.110	25.799	0
TOTALE	3.676.075	3.804.554	128.479	1.717.771

I debiti verso utenti accolgono:

- i residui dei conguagli delle spese condominiali emessi a favore degli assegnatari, per Euro 12.699;
- le somme che la Società deve rimborsare ad utenti ed assegnatari per versamenti non dovuti, per Euro 86.974;
- gli importi dei depositi cauzionali e relativi interessi maturati al 31 dicembre 2020, riguardanti i contratti di locazione stipulati ai sensi della LP 15/2005 e a contratti di locazione di immobili strumentali, per Euro 1.717.771.

I debiti diversi sono esposti nella sottostante tabella.

Debiti diversi	31/12/2019	31/12/2020	variazione	oltre 5 anni
cauzioni passive	32.389	26.714	-5.675	0
debiti verso personale e amministratori	126.270	154.924	28.654	0
debiti per attività di investimento	1.344.117	1.344.117	0	0
debiti vs Comuni per gest unità imm. di loro proprietà	437.965	433.569	-4.396	0
debiti diversi	20.570	27.786	7.216	0
TOTALE	1.961.311	1.987.110	25.799	0

I debiti per attività di investimento si riferiscono a debiti verso enti pubblici e per espropri verso privati generati da attività non ancora concluse.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	371.428	236.688.816	237.060.244
Variazione nell'esercizio	45.456	7.378.685	7.424.141
Valore di fine esercizio	416.884	244.067.501	244.484.385

Ratei passivi

I ratei passivi sono rappresentati da spese maturate e non scadute al 31 dicembre 2020. Si riferiscono principalmente alle quote di interesse sui prestiti obbligazionari emessi e alle spese di amministrazione per i stabili gestiti da amministratori esterni.

Risconti passivi

I risconti passivi a fine anno sono parti ad Euro 244.067.501 e rispetto al bilancio 2019, tale voce ha subito un aumento di Euro 7.378.685.

Risconti passivi	31/12/2019	31/12/2020	variazione
contributi Pat spese investimento	191.844.578	192.520.940	676.362
contributi altri Enti	1.224.232	1.453.055	228.823
TOTALE RISCONTI SU CONTRIBUTI	193.068.810	193.973.995	905.185
acconti per contributi PAT c/investimenti	43.619.564	50.093.118	6.473.554
spese diverse	442	388	-54
TOTALE	236.688.816	244.067.501	7.378.685

Per quanto riguarda i risconti passivi per acconti su contributi a copertura di investimento deliberati dalla Provincia autonoma di Trento, come sopra esposto, si è proceduto ad una riclassificazione di bilancio spostandoli dai debiti verso controllante ai risconti passivi; parimenti si è riclassificato anche l'importo dell'anno precedente.

Nella tabella sottostante si evidenzia la movimentazione dei risconti passivi relativi ai contributi legati agli investimenti in corso della Provincia autonoma di Trento:

RISCONTO CONTRIBUTI PAT	Importo contribuito	Risconto passivo al 31/12/2019	Contributi correlati agli Investimenti	G/C riduzione costo storico	Quota ricavo contribuito	Risconto passivo al 31/12/2020
Det S. Politiche Sociali e Abitative n. 715/2007, n. 817/2008 e n. 405/2009	18.285.650	600.068	0	0	0	600.068
GP n. 2791 dd 03 12 2010	70.000.000	44.474.890	29.611	103.028	-348.358	44.259.171
GP n. 2794 dd 14 12 2011	60.000.000	32.921.720	8.827	0	-357.244	32.573.303
GP n. 2794 dd 14 12 2011	3.122.222	2.966.947	0	0	-24.704	2.942.243
GP n. 2822 dd 14 12 2012	18.892.400	16.076.495	89.759	-103.028	-152.560	15.910.666
GP n. 896 dd 10 05 2013	40.000.000	16.909.833	117.915	-1.487	-226.747	16.799.514
Det Dip Lavoro e Welfare n. 160 dd 11 12 2013	693.858	662.636	0	0	-6.935	655.701
GP n. 2281 dd 15 12 2014	566.000	540.532	0	0	-5.658	534.874
modifica delibera GP 2935/08	34.656.084	27.561.719	0	0	-302.901	27.258.818
modifica delibera GP 2564/09	40.743.605	31.522.140	0	0	-288.923	31.233.217
GP n. 2281 dd 15 12 2014	10.000.000	6.165.081	2.265.432	-283.805	-346.208	7.800.500
GP 2317 dd 03 12 2015	2.100.000	0	0	0	0	0
Det S.Autonomie Locali n. 429 dd 19 12 2016	5.000.000	3.830.458	482.876	178.362	-50.233	4.441.463
GP n. 2222 dd 19 12 2017	10.000.000	7.378.119	0	-12.286	-85.289	7.280.544
GP n. 2417 dd 21 12 2018	5.000.000	0	0	0	0	0
GP n. 2417 dd 21 12 2018	8.114.851	117.213	0	0	0	117.213
GP n.1859 dd 22 11 2019	3.795.171	0	0	0	0	0
GP n. 2270 dd 22 12 2020	10.000.000	0	0	0	0	0
Ape n. 219 dd 23 12 2011	300.000	116.727	0	0	-3.082	113.645
TOTALE		191.844.578	2.994.420	-119.216	-2.198.842	192.520.940
RISCONTO CONTRIBUTI ALTRI ENTI						
GSE - conto termico	3.416	510.208	169.164	0	-11.564	667.808
Altri Enti	800.242	714.024	73.511	0	-2.288	785.247
TOTALE		1.224.232	242.675	0	-13.852	1.453.055
TOTALE RISCONTI PER INVESTIMENTI		193.068.810	3.237.095	-119.216	-2.212.694	193.973.995

Le movimentazioni dei Risconti per contributi su investimenti in essere sono riconducibili alle seguenti motivazioni:

- aumento dei risconti di contributi legati ad investimenti, a fronte di spese sostenute per lavori eseguiti nel corso dell'anno (per Euro 3.237.095);
- decremento dei risconti di contributi legati ad investimenti con correzione imputazione di anni precedenti (per Euro 119.216);
- decremento dei risconti di contributi legati ad investimenti, a fronte dell'iscrizione per competenza a conto economico della "quota di ammortamento" del contributo a copertura di spese capitalizzate su unità immobiliari in ammortamento e del "residuo da ammortizzare" per le unità oggetto di vendita (per Euro 2.212.694).

Le spese sostenute nel 2020 coperte da contributo si riferiscono:

- per Euro 98.587 ad interventi di costruzione, ristrutturazione e acquisti sul mercato;
- per Euro 3.036.000 a interventi di manutenzione straordinaria su unità immobiliari di proprietà della Società;
- per Euro 102.508 a interventi di manutenzione straordinaria su unità immobiliari del demanio pubblico.

Per quanto riguarda i risconti relativi a contributi a copertura di investimenti, si ricorda che il rigiro a conto economico avviene secondo la vita utile dei beni finanziati: essi sono quindi per la quasi totalità di durata residua superiore a cinque anni.

Le variazioni intervenute sugli acconti dei contributi deliberati dalla Provincia autonoma di Trento si riferiscono a:

- incremento di Euro 10.000.000 per la delibera di attribuzione nuovi contributi su manutenzione straordinaria della Giunta Provinciale 2270 del 22 dicembre 2020;
- decremento di Euro 651.240 a titolo di copertura contributi conto interessi sul prestito obbligazionario in essere;
- decremento di Euro 2.994.420 a titolo di copertura investimenti effettuati nell'anno;
- incremento di Euro 119.214 per correzione attribuzioni anni precedenti.

Non vi sono, invece, ratei passivi con durata superiore a cinque anni.



INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione ammonta complessivamente a Euro 40.066.754, con un decremento rispetto al 2019 di Euro 248.773 come di seguito analizzato nel dettaglio.

COMMENTO VALORE DELLA PRODUZIONE

A 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

A fine 2020 i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi ammontano ad Euro 18.691.073, con un incremento rispetto allo scorso esercizio di Euro 158.992.

I ricavi dell'attività caratteristica derivano esclusivamente dal territorio del Trentino, ambito nel quale la Società opera. Di seguito l'evidenza dei ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per categoria di attività.

A) Valore della produzione	31/12/2019	31/12/2020	Variazioni	%
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni				
- Canoni di locazione alloggi	15.913.828	16.012.240	98.412	1%
- Canoni di locazione unità accessorie	1.307.901	1.351.201	43.300	3%
- Canoni di locazione unità strumentali	822.157	845.488	23.331	3%
- Canoni da terreni	0	2.717	2.717	100%
- Compensi servizi prestati non utenza	191.725	194.010	2.285	1%
- Compensi servizi prestati utenza	334.770	302.037	-32.733	-10%
- Rettifiche ricavi vendite e prestazioni anni precedenti	-38.300	-16.620	21.680	-57%
TOTALE	18.532.081	18.691.073	158.992	1%

Le variazioni maggiori sono dovute a:

- incrementi dei ricavi da canoni di locazione alloggi per Euro 98.412;
- incremento dei canoni di locazione unità accessorie Euro 43.300.

A 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Nell'anno 2020 sono stati iscritti incrementi di immobilizzazioni per Euro 11.623 contro Euro 215.733 del 2019. L'incremento effettuato nell'anno riguarda attività progettuale e direzione lavori per interventi di costruzione e ristrutturazione immobili di proprietà.

A 5) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano complessivamente a Euro 21.364.058 con un decremento rispetto al 2019 di Euro 203.655.

A) Valore della produzione	31/12/2019	31/12/2020	Variazioni	%
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio				
- Contributo SIEG	390.369	3.700.000	3.309.631	848%
- Altri contributi c/esercizio	0	7.479	7.479	100%
- Contributi c/impianti	2.188.652	2.212.694	24.042	1%
- Rimborso spese non utenza	432.674	414.399	-18.275	-4%
- Plusvalenze ordinarie	990.623	423.738	-566.885	-57%
- Rimborsi spese utenza	15.779.097	12.855.213	-2.923.884	-19%
- Ricavi da utenza da riversare	1.067.044	1.435.827	368.783	35%
- Altri ricavi	676.365	269.755	-406.610	-60%
Altri ricavi e proventi anni precedenti	42.889	44.953	2.064	5%
TOTALE	21.567.713	21.364.058	-203.655	-1%

Le variazioni riscontrate nel corso dell'esercizio riguardano:

- un incremento dei contributi in conto esercizio legati all'attività SIEG di Euro 3.309.631, in forza della Convenzione siglata tra ITEA S.p.A. e la Provincia Autonoma di Trento;
- un incremento dei contributi in conto esercizio di Euro 7.479, per il contributo per la sanificazione e l'acquisto di dispositivi di protezione anti Covid-19 erogati dallo Stato;
- un incremento dei contributi in conto impianti, per Euro 24.042, dovuto all'accredito graduale a conto economico dei contributi assegnati a fronte di investimenti dalla Provincia Autonoma di Trento in base alla durata della vita del cespite cui si riferiscono;
- un decremento dei rimborsi spese per Euro 18.275 dovuto ad un analogo decremento delle spese in riaddebito, sostenute per lavori su immobili di proprietà di terzi che la Società amministra a fronte di specifiche Convenzioni;

- un decremento delle plusvalenze da cessione immobili di Euro 566.885, per effetto delle cessioni effettuate nell'anno, già specificate nel paragrafo Terreni e Fabbricati;
- un decremento dei rimborsi spese utenza di Euro 2.923.884, dovuto al decremento delle spese contabilizzate dalla Società da riaddebitare ad inquilini e assegnatari;
- un incremento di Euro 368.783 sulla voce ricavi da utenza da riversare;
- un decremento degli altri ricavi per Euro 406.610, principalmente dovuto alla rettifica ai sensi dell'art.19bis2 DPR 633/72 per la variazione del prorata di indetraibilità dell'IVA nell'anno e da rimborsi assicurativi;
- un incremento della voce "altri ricavi e proventi anni precedenti" per Euro 2.064.

B) COSTO DELLA PRODUZIONE

Il costo della produzione sostenuto nel corso del 2020 ammonta complessivamente a Euro 38.027.140, ridotto rispetto al 2019 di Euro 103.202.

B 7) Costo per servizi

Per l'erogazione di servizi, nel corso del 2020, la Società ha complessivamente sostenuto spese per Euro 21.659.342 con un decremento rispetto al 2019 di Euro 173.980.

B) Costo della produzione	31/12/2019	31/12/2020	Variazioni	%
7) Per servizi				
- Spese generali di amministrazione	729.866	895.897	166.031	23%
- Spese gestione immobili adibiti a servizi generali	361.142	316.994	-44.148	-12%
- Spese per manutenzione stabili	2.102.107	1.945.306	-156.801	-7%
- Spese per servizi prestati a carico utenti	15.406.831	12.519.755	-2.887.076	-19%
- Spese per servizi prestati a carico ITEA	1.591.001	1.437.257	-153.744	-10%
- Spese per la gestione immobili comunali	463.207	445.717	-17.490	-4%
- Spese per la gestione immobili demanio Provinciale	0	203.717	203.717	100%
- Servizi per il personale e altri servizi	307.855	3.198.629	2.890.774	939%
- Rettifiche di spese per servizi anni precedenti	-28.687	-23.930	4.757	-17%
Spese per servizi (rischi e oneri futuri)	900.000	720.000	-180.000	-20%
TOTALE	21.833.322	21.659.342	-173.980	-1%

Si rileva un incremento delle spese generali di amministrazione per Euro 166.031 ed una riduzione di Euro 156.801 delle spese per manutenzione ordinaria delle unità immobiliari dalla Società. Le spese per servizi prestati a carico utenti e le spese per la gestione degli immobili comunali, che rilevano variazioni significative, sono rimborsate e, poiché presenti nelle voci di ricavo, non influenzano il risultato d'esercizio.

La voce spese per la gestione immobili demanio Provinciale pari ad Euro 203.717, raccoglie sia spese di natura ordinaria che manutenzioni straordinarie coperte da contributi in conto investimenti della Provincia autonoma di Trento, come già esposto nella voce Ratei e Risconti passivi della presente Nota Integrativa.

La voce Spese per il personale e altri servizi ha subito un incremento di Euro 2.890.774 a seguito della Convenzione con la Provincia Autonoma di Trento che dall'anno in corso prevede la messa a disposizione del personale a titolo oneroso.

Nelle spese generali di amministrazione sono contabilizzate le indennità annue dei membri del Consiglio di amministrazione e del Collegio sindacale, il cui dettaglio è riportato nel paragrafo denominato "Altre informazioni". La voce "Spese per servizi (rischi e oneri futuri)", pari ad Euro 720.000, si riferisce all'accantonamento al Fondo oneri futuri conguagli spese condominiali ed è pari alla stima dei costi iscritti a bilancio a carico utenti, ma che, effettuati i conteggi del conguaglio spese condominiali, potranno risultare a carico Società in quanto riferibili a periodi di sfittanza delle unità immobiliari.

B 8) Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono relative alle spese per noleggio, assistenza e manutenzione beni di terzi per Euro 21.658, di cui il noleggio di autovetture ammonta ad Euro 7.710 e alla gestione di fotocopiatrici in uso presso la sede della Società ammonta ad Euro 13.948.

B 9) Spese per il personale

Le spese per il personale dipendente di ITEA S.p.A nel 2020 ammontano complessivamente a Euro 3.474.910, con un incremento di Euro 151.660 rispetto all'anno precedente.

Le assunzioni avvenute nell'anno sono autorizzate dalla Provincia Autonoma di Trento, come specifica nella Relazione sulla Gestione al paragrafo 4.

B) Costo della produzione	31/12/2019	31/12/2020	Variazioni	%
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	2.413.028	2.535.886	122.858	5%
b) oneri sociali	726.160	755.675	29.515	4%
c) trattamento di fine rapporto	168.335	173.749	5.414	3%
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	0%
e) altri costi	15.727	9.600	-6.127	-39%
TOTALE	3.323.250	3.474.910	151.660	5%

B 10) ammortamenti e svalutazioni*B 10 a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali*

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono pari ad Euro 472.680 ed hanno subito un incremento di Euro 4.031 rispetto al 2019.

B 10 b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano a Euro 9.051.423 con un incremento di Euro 28.886 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	31/12/2019	31/12/2020	Variazioni	%
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
b)				
-Amm.to fabbricati civili	7.536.767	7.574.691	37.924	1%
-Amm.to fabbricati accessori	305.020	307.384	2.364	1%
-Amm.to fabbricati strumentali	198.096	199.208	1.112	1%
-Amm.to fabbricati strumentali non utilizzati dirett.	936.213	934.513	-1.700	0%
-Amm.to altre immobilizzazioni materiali	46.441	35.627	-10.814	-23%
TOTALE	9.022.537	9.051.423	28.886	0%

B 10 c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Nell'esercizio 2020 tra le Altre svalutazioni delle immobilizzazioni si è proceduto con la contabilizzazione di un importo pari ad Euro 386.700.

Come previsto dall'OIC 9 "Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali", la Società ha stimato il valore recuperabile delle immobilizzazioni di proprietà e ha effettuato una svalutazione pari alla perdita durevole (differenza negativa tra il valore recuperabile ed il valore netto contabile).

L'immobile oggetto di svalutazione è una strada ed insiste nel comune di Trento.

Per le altre immobilizzazioni si ritiene che il valore iscritto sia congruo con il valore di mercato, anche in conseguenza della previsione di inserimento delle stesse, ove non già locate, in uno specifico piano decennale di valorizzazione del quale la Giunta Provinciale ha richiesto l'elaborazione alla società con conchiuso di data 4 ottobre 2019, presentato in data 19 giugno 2020; le svalutazioni sono riferite ad immobilizzi per le quali non si prevede l'inserimento in detto piano.

B 10 d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Considerata la vetustà e la possibilità di recupero dei crediti, la Società ha contabilizzato un accantonamento al fondo svalutazione dei crediti di clienti utenti pari ad Euro 678.000, con un incremento rispetto allo scorso esercizio di Euro 203.000.

B 12) Accantonamenti per rischi B 13) Altri accantonamenti

Nel 2020 non è emersa la necessità di procedere ad ulteriori accantonamenti ai Fondi rischi della Società.

B 14) Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano complessivamente per l'anno 2020 a Euro 2.282.427 con un incremento di Euro 279.812 rispetto al 2019.

B) Costo della produzione	31/12/2019	31/12/2020	Variazioni	%
14) Oneri diversi di gestione				
- Rimborso introiti immobili di terzi	1.067.044	1.435.827	368.783	35%
- Minusvalenze	27.249	0	-27.249	-100%
- Imposte deducibili	556.937	483.886	-73.051	-13%
- <i>Imposte indeducibili</i>	175.006	159.435	-15.571	-9%
- <i>Altri costi</i>	112.369	111.318	-1.051	-1%
- <i>Rettifiche oneri diversi di gestione anni precedenti</i>	64.010	91.961	27.951	44%
TOTALE	2.002.615	2.282.427	279.812	14%

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

C) Proventi e oneri finanziari	31/12/2019	31/12/2020	Variazioni	%
15) Proventi da partecipazioni	0	0	0	0%
16) Altri proventi finanziari	0	0	0	0%
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0	0%
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0	0%
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono	0	0	0	0%
d) proventi diversi dai precedenti	43.518	181.376	137.858	317%
Proventi finanziari diversi	43.518	181.376	137.858	317%
17) Interessi e altri oneri finanziari	33.902	7.079	-26.823	-79%
- Interessi passivi su finanziamenti	752.190	651.240	-100.950	-13%
- Altri interessi passivi	33.902	7.079	-26.823	-79%
- Contributi in conto esercizio erogati dalla PAT	-752.190	-651.240	100.950	-13%
17bis) Utili e perdite su cambi	0	0	0	0%
TOTALE	9.616	174.297	164.681	1713%

Il bilancio 2020 si chiude con un risultato della gestione finanziaria di Euro 174.297.

Negli Altri proventi finanziari rilevano interessi attivi per l'attualizzazione dei crediti verso la controllante sorti dal 2016 al 2020, così come previsto dall'OIC 15, per Euro 171.827, come indicato alla voce Crediti verso controllanti. Gli oneri finanziari comprendono gli interessi sui prestiti obbligazionari contratti per la costruzione dei fabbricati, totalmente compensati da contributi della Provincia Autonoma di Trento.

La voce "Altri interessi passivi", pari ad Euro 7.079, è composta da interessi riconosciuti sui depositi cauzionali versati dagli inquilini per Euro 844 e per interessi su debiti verso fornitori per Euro 6.235.

IMPOSTE E TASSE

L'ammontare delle imposte sul reddito è pari a Euro 2.024.987.

Imposte	31/12/2019	31/12/2020	Variazioni	%
21) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate				
Rettifiche imposte esercizi precedenti	-7.483	-8.153	-670	9%
Imposte correnti	2.380.870	2.113.829	-267.041	-11%
Anticipate - differite	-292.829	-80.689	212.140	-72%
TOTALE	2.080.558	2.024.987	-55.571	-3%

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

Si definiscono differenze temporanee le differenze tra il valore contabile di un'attività o di una passività nello stato patrimoniale ed il suo valore riconosciuto ai fini fiscali.

Si definiscono differenze temporanee deducibili le differenze temporanee che, nella determinazione del reddito imponibile di esercizi futuri, si tradurranno in importi deducibili quando il valore contabile dell'attività o della passività sarà realizzato o estinto.

Si definiscono differenze temporanee imponibili le differenze temporanee che, nella determinazione del reddito imponibile di esercizi futuri, si tradurranno in importi imponibili quando il valore contabile dell'attività o della passività sarà realizzato o estinto.

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	5.028.347	1.686.103
Totale differenze temporanee imponibili	1.102.709	0
Differenze temporanee nette	-3.925.638	-1.686.103
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-385.859	-49.716
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-85.218	4.530
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-471.077	-45.187

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	accantonamenti f.do rischi cause legali (art. 107 TUIR)	accantonamenti f.do spese condominiali - sfitti (art. 107 TUIR)	accantonamenti fondo svalutazione immobili (art. 107 TUIR)	accantonamenti fondo svalutazione crediti diversi (art. 106 TUIR)	compenso amministratori (art. 95 TUIR)
Importo al termine dell'esercizio precedente	523.219	1.331.866	4.083.766	60.905	1.598
Variazione verificatasi nell'esercizio	13.404	155.579	358.659	0	13.603
Importo al termine dell'esercizio	509.815	1.176.287	4.442.425	60.905	15.201
Aliquota IRES	12,00%	0,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Effetto fiscale IRES	61.178	0	533.091	7.309	1.824
Aliquota IRAP	2,68%	2,68%	0,00%	0,00%	0,00%
Effetto fiscale IRAP	13.663	31.524	0	0	0
TOTALE EFFETTO FISCALE	74.841	31.524	533.091	7.309	1.824
CREDITO PER IMPOSTE ANCIPATE					648.589

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	plusvalenze patrimoniali (art. 86 TUIR)	sopravvenienze attive (art. 88 TUIR)	interessi attivi di mora (art. 109 TUIR)
Importo al termine dell'esercizio precedente	1.404.323	8.823	40.851
Variazione verificatasi nell'esercizio	-336.721	8.823	-5.744
Importo al termine dell'esercizio	1.067.602	0	35.107
Aliquota IRES	12,00%	12,00%	12,00%
Effetto fiscale IRES	128.112	0	4.213
Aliquota IRAP	0,00%	0,00%	0,00%
Effetto fiscale IRAP	0	0	0
TOTALE EFFETTO FISCALE	128.112	0	4.213
FONDO IMPOSTE DIFFERITE			132.325

Si specifica che per il calcolo dell'IRES l'aliquota applicata è del 12%, mentre l'aliquota IRAP è del 2,68%.

Imposte correnti	2019	2020	variazione
IRES	2.275.113	2.059.930	-215.183
IRAP	105.757	53.899	-51.858
TOTALE	2.380.870	2.113.829	-267.041

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

RISULTATO DI ESERCIZIO

Il bilancio chiude con un utile ante imposte di Euro 2.213.911 con un incremento di Euro 19.110 rispetto al 2019. Il bilancio chiude con un utile post imposte di Euro 188.924 con un incremento di Euro 74.681 rispetto al 2019.

ALTRE INFORMAZIONI

Impegni, garanzie e passività potenziali

Al 31 dicembre 2020 non vi sono né "fidejussioni prestate", né "debiti per contratti ad esecuzione differita".

La società ha in essere un "contratto di locazione pfv", tale tipologia di contratto prevede che il passaggio di proprietà, quindi la cessione da parte di ITEA S.p.A., avvenga solo nel momento in cui il titolare ha versato tutte le rate previste e sia avvenuta l'intavolazione catastale. Si tratta quindi di impegni alla vendita.

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 similari giuridicamente perfezionate, ma non ancora eseguite, che comportino la nascita di diritti ed obblighi certi produttori 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, con sede in Trento, Piazza Dante n.15, si provvede a riportare di seguito i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dall'ente Provincia Autonoma di Trento (Bilancio di competenza al 31 dicembre 2019), ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numeri 22-quinquies) e 22-sexies) del Codice Civile.

	Entrate Accertamenti	Uscite Impegni
Utilizzo avanzo di amministrazione	111.374.331	
Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	2.880.266	
Fondo pluriennale vincolato in conto capitale	1.332.773.893	
Fondo pluriennale vincolato in retto di attività finanziarie	350.000	
Titolo 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	4.300.716.461	
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	142.817.357	
Titolo 3 - Entrate extratributarie	184.307.914	
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	251.760.397	
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	66.330.778	
Titolo 6 - Accensione Prestiti	9.779.736	
Titolo 7 - Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0	
Titolo 9 - Entrate per conto terzi e partite di giro	284.825.498	
Disavanzo di amministrazione		0
Titolo 1 - Spese correnti		3.510.080.342
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti		4.076.762
Titolo 2 - Spese in conto capitale		1.215.062.843
Fondo pluriennale vincolato per spese conto capitale		1.390.710.919
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie		51.211.871
Fondo pluriennale vincolato per attività finanziarie		
Titolo 4 - Rimborso prestiti		7.994.924
Fondo pluriennale vincolato per rimborso prestiti		
Titolo 5 - Chiusura Anticipazioni ricevute da Istituto tesoriere/cassiere		0
Titolo 7 - Uscite per conto terzi e partite di giro		284.825.498
Avanzo di competenza		223.953.473
TOTALE A PAREGGIO	6.687.916.632	6.687.916.632

Dal 1° gennaio 2016 la Provincia ha adottato nuovi schemi di bilancio ed il principio della competenza finanziaria potenziata previsto del D. lgs 118/2011.

Il risultato di amministrazione al 31/12/2019, costituito dal fondo cassa alla fine di tale esercizio maggiorato dei residui attivi e diminuito dei residui passivi e al netto del fondo pluriennale vincolato, risulta pertanto pari a euro. 287.503.578,16.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale al 31 dicembre 2020, suddiviso tra personale di ruolo dipendente della Provincia autonoma di Trento e di altri enti 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, rientranti nei limiti delle direttive fissate dal socio unico e che, per quanto riguarda il Collegio sindacale, risultano inferiori ai limiti della tariffa professionale.

Amministratori totale Euro 127.316:

- per indennità di carica Euro 84.066;
- per deleghe Euro 25.000;
- per gettoni di presenza Euro 18.250;

Collegio sindacale totale Euro 52.000:

- indennità di carica Euro 40.000;
- per gettoni di presenza Euro 12.000.

L'incarico triennale 2019-2021 di revisione legale dei conti è stato affidato alla Società Ria Grant Thornton S.p.A.. L'importo del corrispettivo previsto per l'intero periodo contrattuale è pari ad euro 66.000, comprensivo dei controlli ai sensi del dal D.lgs. 118/2011.

Nel corso del 2020 non sono state concesse anticipazioni e non vi sono stati rimborsi, cancellazioni e rinunce di crediti verso amministratori e sindaci; non sono stati assunti impegni per loro conto.

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, alle modalità e alle condizioni per la loro realizzazione, all'interesse e alle motivazioni sottostanti e gli eventuali rischi per la Società. Tali elementi hanno quindi permesso al Consiglio di amministrazione un esame approfondito delle operazioni attuate 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.

Non sono state realizzate operazioni, oltre a quelle derivanti dal loro incarico professionale, con le seguenti parte correlate: amministratori, sindaci, membri dell'Odv, direttore generale e dirigenti societari.

Con la parte correlata Provincia autonoma di Trento, Ente controllante

Segnaliamo che la Società ha avuto principalmente i seguenti rapporti:

- la messa a disposizione del personale provinciale da parte della Provincia autonoma di Trento ad ITEA S.p.A. a titolo oneroso, come previsto dall'articolo 10 comma 4 dello schema di Convenzione, per l'affidamento alla società ITEA S.p.A. dell'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale ai sensi della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, recante "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21, recante "disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa" e per la messa a disposizione degli alloggi sociali di proprietà della Provincia autonoma di Trento", deliberato dalla Giunta provinciale n. 2270 del 22 dicembre 2020 e sottoscritta da entrambe le parti il 1 aprile 2021;
- il versamento a titolo di contributo, di cui alle delibere di concessione dei contributi in conto annualità a sostegno dei programmi d'investimento a suo tempo approvate;
- l'assegnazione di un contributo indicato nella delibera della Giunta provinciale n. 2270 del 22 dicembre 2020 a sostegno del piano di interventi di manutenzione straordinaria degli immobili di proprietà della Società di Euro 10.000.000,
- l'assegnazione di un contributo in conto esercizio indicato nella delibera della Giunta provinciale n. 2270 del 22 dicembre 2020 di Euro 3.700.000, a titolo compensativo dei costi sostenuti per l'erogazione del servizio di interesse economico generale (SIEG).

Si rimanda all'allegato VI dove vengono elencate in dettaglio le relazioni economico patrimoniali intrattenute con la Provincia autonoma di Trento.

Convenzione per l'affidamento alla società ITEA S.p.A. dell'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale ai sensi della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)" e per la messa a disposizione degli alloggi sociali di proprietà della Provincia autonoma di Trento

A valere dal 2020 è in essere la nuova Convenzione per l'affidamento alla società ITEA S.p.A. dell'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale ai sensi della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 recante Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 recante disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa" e per la messa a disposizione degli alloggi sociali di proprietà della Provincia autonoma di Trento", deliberata dalla Giunta Provinciale e siglata in via definitiva dalle parti il 1 aprile 2021.

Al Titolo III della Convenzione vengono regolamentati i Rapporti Finanziari, sia per la determinazione ed erogazione dell'importo riconosciuto ad ITEA S.p.A. quale compensazione per l'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale, che per i finanziamenti a copertura delle spese di investimento.

Per l'anno 2020 sono in vigore le Disposizioni transitorie e finali dell'articolo 26.

Rapporti con Enti controllati dalla Provincia autonoma di Trento

Nella tabella sottostante sono indicati i rapporti con gli enti controllati della Provincia autonoma di Trento.

Voce di Bilancio	Trentino Sviluppo S.p.a.	Trentino School of Management S.cons. A R.L.	Trentino Digitale S.p.a.	Trentino Riscossioni S.p.a.	Opera Universitaria	Consorzio Centro Servizi Condivisi	Set distribuzione S.p.a.
C II-5) Crediti vs imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	35.195	0
D11) Debiti vs imprese sottoposte a controllo delle controllanti	161.690	8.000	11.016	166	2.440	0	500
B7) Costi per servizi	161.690	8.000	105.061	6.288	0	13.390	0
B14) Oneri diversi di gestione	2	0	0	0	0	0	0
A1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	0	0	13.787	0	0
A5) Altri ricavi e proventi	0	0	0	0	8.745	30.988	0

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice Civile, si informa che non vi sono ricavi e costi di entità o incidenza eccezionali.

Informazioni sui patrimoni destinati e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui all'art. 2427, comma 1 numero 20 del Codice Civile.

Informativa Legge 4 agosto 2017, n.124- articolo 1, commi 125 e 126

Nell'allegato VII sono elencati gli importi ricevuti nell'anno 2020 a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici percepiti al fine di ottemperare alla Legge n.124- articolo 1, commi 125 del 4 agosto 2017.

Azioni proprie e azioni/quote di Società controllanti

La Società nel corso dell'esercizio 2020 non è stata in possesso direttamente né indirettamente di azioni proprie, né di azioni dell'Ente controllante.

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.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-quater del Codice Civile, si riferisce che le restrizioni introdotte nel 2020 e nei primi mesi del 2021, a seguito dei vari DPCM per contenere il diffondersi del COVID 19, non hanno prodotto effetti patrimoniali, finanziari ed economici sul presente bilancio. Al tempo stesso gli amministratori non sono a conoscenza di decisioni prese dalla controllante Provincia Autonoma di Trento, indotte dalla situazione emergenziale, tali da comportare modifiche strategiche che potrebbero avere un impatto significativo sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica di ITEA S.p.A.. Pertanto, non ci sono elementi che facciano pensare ad una limitazione della continuità aziendale. Si rimanda a quanto indicato nella relazione sulla gestione al paragrafo 6 "Evoluzione prevedibile della gestione".

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

L'utile dell'esercizio 2020 ammonta ad Euro 188.924 ed il Consiglio di Amministrazione ne propone la destinazione nel rispetto dell'art. 33 dello Statuto vigente, ovvero:

- il 45%, pari ad Euro 85.016, a riserva per investimenti futuri;
- il residuo 55%, pari ad Euro 103.908, a disposizione dell'assemblea, a riserva straordinaria.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Salvatore Ghirardini



ALLEGATI

ALLEGATO I: SITUAZIONE DIPENDENTI ITEA S.P.A. AL 31/12/2020

		Totale	
	Categorie	31/12/2019	31/12/2020
ITEA S.	Dirigenti	2	2
	Quadri	9	9
	Impiegati a tempo indeterminato	57	63
	Impiegati a tempo determinato	0	3
	TOTALE PERSONALE DIPENDENTE ITEA S.P.A.	68	77

		Totale	
	Categorie	31/12/2019	31/12/2020
ALTRI ENTI	Direttore generale	1	1
	TOTALE PERSONALE DIPENDENTE ALTRI ENTI	1	1

		Totale	
	Categorie	31/12/2019	31/12/2020
PROVINCIA	Dirigenti	3	3
	Direttori	4	4
	Impiegati	53	54
	TOTALE PERSONALE DIPENDENTE P.A.T. A DISPOSIZIONE DI ITEA S.P.A.	60	61
TOTALE GENERALE		129	139

ALLEGATO II: MOVIMENTAZIONE TERRENI E FABBRICATI

Costo storico	costo storico netto 31/12/2019	contributi c/ investimento esercizi pregressi	costo storico lordo 31/12/2019	incrementi	costo storico lordo cessioni	contributi c/ investimenti su cespiti ceduti e gc	giroconti e decrementi	costo storico lordo 31/12/2020	contributi c/ investimento totali	costo storico netto 31/12/2020
terreni edificabili	36.577.230	0	36.577.230	42.483	-467.352	0	0	36.152.361	0	36.152.361
terreni non edificabili	1.097.474	-4.927	1.102.401	0	0	0	0	1.102.401	-4.927	1.097.474
fabb. strumentali utiliz. direttamente	13.778.905	-1.381.928	15.160.833	55.615	0	0	0	15.216.448	-1.381.928	13.834.520
fabb. strumentali non utiliz. dirett.	62.590.493	-1.081.826	63.672.319	53.469	0	0	0	63.725.788	-1.081.826	62.643.962
fabbricati civili	1.050.909.851	-13.794.685	1.064.704.536	4.039.953	-914.633	0	-244.287	1.067.585.569	-13.794.685	1.053.790.884
fabbricati accessori	42.549.650	-320.834	42.870.484	227.000	-39.719	0	-23.430	43.034.335	-320.834	42.713.501
fabbricati in diritto di superficie	137.038	-159.134	296.172	0	0	0	0	296.172	-159.134	137.038
TOTALE	1.207.640.641	-16.743.334	1.224.383.975	4.418.520	-1.421.704	0	-267.717	1.227.113.074	-16.743.334	1.210.369.740

Fondo ammortamento	fondo amm.to 31/12/2019	cessioni	giroconti e decrementi	amm.to su costo lordo	amm.to su costo netto	differenza amm.to	fondo amm.to 31/12/2020
terreni edificabili	0	0	0	0	0	0	0
terreni non edificabili	0	0	0	0	0	0	0
fabb. strumentali utiliz. direttamente	2.371.370	0	0	226.846	199.208	-27.638	2.570.578
fabb. strumentali non utiliz.dirett.	9.388.713	0	0	950.282	934.513	-15.769	10.323.226
fabbricati civili	85.034.892	-109.545	0	7.706.728	7.574.691	-132.037	92.500.038
fabbricati accessori	3.356.892	-5.810	0	309.003	306.181	-2.822	3.657.263
fabbricati in diritto di superficie	19.919	0	0	2.794	1.203	-1.591	21.122
fabbricati con contratto locazione pfv		0	0	0	0	0	0
TOTALE	100.171.786	-115.355	0	9.195.653	9.015.796	-179.857	109.072.227

Fondo svalutazioni	fondo svalutaz. 31/12/2019	cessioni	giroconti e decrementi	svalut. su costo lordo	svalut. su costo netto	differenza svalutaz.	fondo svalutaz. 31/12/2020
terreni edificabili	3.379.104	0	-28.041	0	0	0	3.351.063
terreni non edificabili	451.506	0	0	386.700	386.700	0	838.206
fabb. strumentali utiliz. direttamente	0	0	0	0	0	0	0
fabb. strumentali non utiliz.dirett.	0	0	0	0	0	0	0
fabbricati civili	0	0	0	0	0	0	0
fabbricati accessori	0	0	0	0	0	0	0
fabbricati in diritto di superficie	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	3.830.610	0	-28.041	386.700	386.700	0	4.189.269

Valore contabile	costo storico netto 31/12/2019	fondo amm.to e svalutazione 31/12/2019	valore netto contabile 31/12/2019	costo storico netto 31/12/2020	fondo amm.to e svalutazione 31/12/2020	valore netto contabile 31/12/2020	di cui valore terreno non ammort. 31/12/2020
terreni edificabili	36.577.230	3.379.104	33.198.126	36.152.361	3.351.063	32.801.298	36.152.361
terreni non edificabili	1.097.474	451.506	645.968	1.097.474	838.206	259.268	1.097.474
fabb. strumentali utiliz. direttamente	13.778.905	2.371.370	11.407.535	13.834.520	2.570.578	11.263.942	3.874.123
fabb. strumentali non utiliz.dirett.	62.590.493	9.388.713	53.201.780	62.643.962	10.323.226	52.320.736	15.918.340
fabbricati civili	1.050.909.851	85.034.892	965.874.959	1.053.790.884	92.500.038	961.290.846	297.107.757
fabbricati accessori	42.549.650	3.356.892	39.192.758	42.713.501	3.657.263	39.056.238	12.132.548
fabbricati in diritto di superficie	137.038	19.919	117.119	137.038	21.122	115.916	16.804
TOTALE	1.207.640.641	104.002.396	1.103.638.245	1.210.369.740	113.261.496	1.097.108.244	366.299.407

ALLEGATO III: DETTAGLIO ANZIANITÀ DEI CREDITI

Anno di formazione	Totale crediti verso utenti 31/12/2020
1992	167
1993	10
1994	3.469
1995	6.382
1996	11.022
1997	12.940
1998	13.336
1999	28.206
2000	22.130
2001	19.681
2002	33.249
2003	30.396
2004	56.096
2005	89.031
2006	122.484
2007	86.796
2008	78.964
2009	168.524
2010	203.503
2011	140.020
2012	378.556
2013	406.512
2014	645.005
2015	701.132
2016	591.717
2017	624.682
2018	571.460
2019	701.788
2020	2.297.515
TOTALE	8.044.773

ALLEGATO IV: MOVIMENTI CONTRIBUTI CONTO INVESTIMENTO PAT

	Importi a Stato Patrimoniale					Importi a Conto Economico					
	Importo contributo deliberato	Totale incassato al 31 dicembre 2020	Totale attualizz. credito	Crediti vs PAT al 31 dicembre 2020	Contabilizzati a riduz. valore del cespite cui la spesa di investimento si riferisce	Risconti passivi acconto spese investimento al 31 dicembre 2020	Risconti passivi di contributi al 31 dicembre 2020	Contributi a copertura int. pass. / indenn. estinz. ant. (anni precedenti)	Contributi a copertura int. pass. / indenn. estinz. ant. (anno 2020)	Contributi a ricavo anni precedenti e rettifiche 2020	Contributi a ricavo (anno 2020)
Det. S. Politiche Sociali e Abitative n. 715/2007, n. 817/2008 e n. 405/2009	18.285.650	18.285.650	0	0	17.685.582	0	600.068	0	0	0	0
GP n. 2791 dd 03 12 2010	70.000.000	39.759.317	0	30.240.683	0	3.674.426	44.259.171	19.043.756	651.240	2.023.049	348.358
GP n. 2794 dd 14 12 2011	60.000.000	32.928.715	0	27.071.285	0	3.030.914	32.573.303	22.123.248	0	1.915.291	357.244
GP n. 2794 dd 14 12 2011	3.122.222	2.497.778	0	624.444	0	0	2.942.243	0	0	155.275	24.704
GP n. 2822 dd 14 12 2012	18.892.400	1.889.240	0	17.003.160	0	1.945.122	15.910.666	0	0	884.052	152.560
GP n. 896 dd 10 05 2013	40.000.000	18.756.436	0	21.243.564	0	8.179.020	16.799.514	13.198.694	0	1.596.025	226.747
det. n. 160 dd 11 12 2013 Dipartimento Lavoro e Welfare	693.858	0	0	693.858	0	0	655.701	0	0	31.222	6.935
GP n. 2281 dd 15 12 2014	566.000	0	0	566.000	0	0	540.532	0	0	25.468	5.658
GP n. 2281 dd 15 12 2014	10.000.000	5.283.000	0	4.717.000	0	1.442.826	7.800.500	0	0	410.466	346.208
GP n. 2317 dd 11 12 2015	2.100.000	0	0	2.100.000	0	2.100.000	0	0	0	0	0
delibera modifica 2935/08	34.656.084	16.249.162	0	18.406.922	0	0	27.258.818	5.933.010	0	1.161.355	302.901
delibera modifica 2564/09	40.743.605	16.486.092	0	24.257.513	0	0	31.233.217	8.075.797	0	1.145.668	288.923
determina n. 429 dd 19 12 2016	5.000.000	2.574.545	0	2.425.455	0	424.011	4.441.463	0	0	84.293	50.233
GP n. 2222 dd 19 12 2017	10.000.000	0	0	10.000.000	0	2.503.990	7.280.544	0	0	130.177	85.289
GP n. 2417 dd 28 12 2018	13.114.851	0	0	13.114.851	0	12.997.638	117.213	0	0	0	0
GP n. 1859 dd 22 11 2019	3.795.171	0	0	3.795.171	0	3.795.171	0	0	0	0	0
GP n. 2270 dd 22 12 2020	10.000.000	0	0	10.000.000	0	10.000.000	0	0	0	0	0
totale contributi PAT - conto investimento	340.969.841	154.709.935	0	186.259.906	17.685.582	50.093.118	192.407.295	68.374.505	651.240	9.562.341	2.195.760
Ape n. 219 dd 23 12 2011	139.318	139.318	0	0	0	0	113.645	0	0	22.591	3.082
APIAE det. n. 378 dd 5 10 2012	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000	0
totale contributi altri Enti - PAT conto investimento	189.318	139.318	0	0	0	0	113.645	0	0	72.591	3.082
TOTALE	341.159.159	154.849.253	0	186.259.906	17.685.582	50.093.118	192.520.940	68.374.505	651.240	9.634.932	2.198.842

ALLEGATO V: RICONCILIAZIONE ONERE FISCALE TEORICO**Determinazione dell'imponibile IRES**

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	2.213.911	
Onere fiscale teorico (%)	12,00	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		265.669
- plusvalenze realizzate anno n - 4/5 tassabili in esercizi successivi	(269.699)	
- contributi c.e. anno n - quinti tassabili in esercizi successivi	0	
- contributi anno n non a conto economico - quinti tassabili in esercizi successivi	(3.040.351)	
- interessi di mora compet. anno n non incassati	0	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		
- compensi amm.ri non pagati nell'anno n	15.201	
- interessi passivi anno n non pagati	0	
- svalutazione immobilizzazioni nell'anno n	386.700	
- accantonamento fondo cause legali	0	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
- contributi incassati esercizi precedenti - 1/5 tassato nell'anno n	3.127.881	
- plusvalenze realizzate in passato - 1/5 tassato nell'anno n	606.420	
- compensi amm.ri pagati nell'anno n di esercizi precedenti	(1.597)	
- interessi di mora di comp. exerc.preced. incassati/stornati nell'anno n	14.708	
- interessi passivi exerc.preced. pagati nell'anno n	0	
Imputazione di quanto non presente a conto economico		
- contributi incassati e acq gratuite nell'anno non in c.e. - 5/5	3.800.439	
- Irap 10% deducibile	0	
- Irap costo del personale	(2.905)	
- Deduzione per capitale investito proprio	(186.948)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
- redditi fondiari terreni e fabbricati non strumentali	13.906.050	
- proventi degli immobili non strumentali	(16.012.240)	
- spese relative agli immobili non strumentali	5.986.185	
- ammortamenti gestione immobiliare	7.574.691	
- utilizzo non deducibile fondi rischi (spese legali)	(41.444)	
- utilizzo non deducibile fondi svalutazione crediti	27.031	
- altre variazioni in aumento		
<i>costi diversi (rappr.-sopravv.-costi telefoni e automezzi ...)</i>	195.150	
<i>accantonamenti (fondo svalutazione-fondi oneri)</i>	1.375.541	
<i>interessi passivi in deducibili</i>	415.179	
<i>plusvalenze / minusvalenze fiscalmente irrilevanti</i>	(86.614)	
<i>contributi c/impianti già tassati</i>	(2.200.338)	
<i>4% tfr previdenza complementare</i>	(2.813)	
- imposte in deducibili (IMU - imposta di bollo)	741	
Imponibile fiscale	17.800.879	2.136.105
detrazione risparmio energetico		-76.175
Imposte correnti sul reddito d'esercizio	12,00	2.059.930

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	2.039.614	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
<i>Costo per il personale</i>	3.474.911	
<i>Svalutazione immobilizzazioni</i>	386.700	
<i>Svalutazione crediti</i>	678.000	
<i>Accantonamenti fondi rischi</i>	0	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP	0	
Imponibile IRAP teorico	6.579.225	176.323
Onere fiscale teorico (%)	2,68%	
Rettifiche ricavi		
- eccedenze fondi rischi	-28.041	
- sopravvenienze attive	7.222	
totale rettifiche ricavi	(20.819)	
Rettifiche costi		
<i>costi per servizi</i>		
- compensi	136.665	
- spese condominiali su sfitti	720.000	
<i>Oneri diversi di gestione</i>		
- utilizzo fondi rischi	(888.981)	
- costi competenza anni precedenti	124.836	
- costi personale distaccato	3.037.185	
- altri costi non deducibili	8.943	
totale rettifiche costi	3.138.648	
Ulteriori rettifiche della base imponibile		
- detrazione "cuneo fiscale"	(4.369.139)	
- deduzione del costo residuo personale dipendente	(1.866.958)	
- deduzioni regionali	(39.000)	
Imponibile fiscale IRAP	3.421.957	91.708
IRAP corrente per l'esercizio	2,68%	
- <i>detrazioni regionali</i>		-3.427
- <i>contributo I acconto IRAP anno 2020</i>		-34.382
		53.899

ALLEGATO VI: RAPPORTI CON L'ENTE CONTROLLANTE

Tipologia di credito / debito			PAT 31/12/2020
1. Crediti per attività / operazioni correnti			1.073.841
Corrispettivo gestione forze armate:			
fatture da emettere			221
Corrispettivo per attività amministrativa			1.003.737
Crediti per Progetto Migranti (fatture da emettere)			69.883
2. Crediti per contributi c/esercizio non erogati			8.999.114
delibera 2822/2013	Euro	2.560.455	
delibera 2281/2014	Euro	1.005.800	
delibera 2525/2015	Euro	1.067.860	
delibera 353 del 14/03/2014	Euro	339.999	
delibera 79 del 20/02/2012	Euro	325.000	
delibera GP 2270/2020	Euro	3.700.000	
3. Crediti per contributi c/investimento non erogati			186.259.906
delibera GP 2935/2008	Euro	24.906.586	18.406.922
delibera GP 2564/2009	Euro	30.851.949	24.257.513
delibera GP 2791/2010	Euro	37.240.683	30.240.683
delibera GP 2794/2011	Euro	624.444	624.444
delibera GP 2794/2011	Euro	33.071.285	27.071.285
delibera GP 2822/2012	Euro	17.003.160	17.003.160
delibera GP 896 e1690/2013	Euro	25.243.564	21.243.564
delibera GP dd 11 12 2013	Euro	693.858	693.858
delibera GP 2281/2014	Euro	566.000	566.000
delibera GP 2281/2014	Euro	10.000.000	4.717.000
delibera GP 2317/2015	Euro	2.100.000	2.100.000
determina 429/2016	Euro	5.000.000	2.425.455
delibera GP 2222/2017	Euro	10.000.000	10.000.000
delibera GP 2417/2018	Euro	13.114.851	13.114.851
delibera GP 1859/2019	Euro	1.395.171	1.395.171
delibera GP 1859/2019	Euro	2.400.000	2.400.000
delibera GP 2270/2020	Euro	10.000.000	10.000.000
TOTALE ATTIVITA'			196.332.861
4. Debiti per finanziamenti			6.238.774
Debiti vs PAT per stipendi personale messo a disposizione ominicomprendivo	Euro	2.806.378	
Debiti vs PAT per tfr personale messo a disposizione	Euro	3.432.396	
5. Altri debiti			441.399
Debiti vs PAT per servizi	Euro	133	
Debiti vs PAT per canoni alloggi forze armate da riversare	Euro	14.729	
Debiti vs PAT per eccedenza canone da versare al Fondo provinciale casa	Euro	38.560	
Debiti vs PAT per contributi c/canoni	Euro	467	
Debiti vs PAT per canoni su unità demanio provinciale	Euro	387.510	
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI			6.680.173
6. Debiti per finanziamenti			140.243.212
delibera 1589/2015	Euro	10.000.000	
delibera 2357/2015	Euro	10.000.000	
delibera 2198/2015 e determina 483/2015	Euro	70.681.034	
delibera 2198/2015 e determina 516/2015	Euro	49.562.177	
TOTALE PASSIVITA'			140.243.212

ALLEGATO VII: INFORMATIVA LEGGE 4 AGOSTO 2017, N. 124, ARTICOLO1, COMMA 125

Soggetto ricevente / Partita iva	Locatario	Partita iva	Tipo contratto	Data incasso	Importo
	FUNDACION CENER CIEMAT		CONTRIBUTO PROGETTO STARDUST	30/11/2020	139.388
Itea S.p.a. / 00123080228	Fundacion Cener Ciemat	Totale			139.388
	Gse Spa - Gestore dei Servizi Energetici	05754381001	Contributo Conto Termico Gse	31/01/2020	24.795
	Gse Spa - Gestore dei Servizi Energetici	05754381001	Contributo Conto Termico Gse	31/03/2020	3.155
	Gse Spa - Gestore dei Servizi Energetici	05754381001	Contributo Conto Termico Gse	01/06/2020	17.134
	Gse Spa - Gestore dei Servizi Energetici	05754381001	Contributo Conto Termico Gse	31/07/2020	97.766
	Gse Spa - Gestore dei Servizi Energetici	05754381001	Contributo Conto Termico Gse	01/10/2020	17.943
	Gse Spa - Gestore dei Servizi Energetici	05754381001	Contributo Conto Termico Gse	30/11/2020	8.371
Itea S.p.a. / 00123080228	Gse Spa - Gestore dei Servizi Energetici	Totale			169.165
	Provincia autonoma di Trento	00337460224	QUOTA CONTRIBUTO DELIB. G.P. 2935/2008 - PO 2008 2^ PARTE	21/12/2020	750.000
	Provincia autonoma di Trento	00337460224	QUOTA CONTRIBUTO DELIBERA G.P. 2564/2009 - PO 2009	21/12/2020	3.297.218
	Provincia autonoma di Trento	00337460224	QUOTA CONTRIBUTO DELIBERA G.P. 2791/2010 - PO 2011	30/01/2020	1.738.309
	Provincia autonoma di Trento	00337460224	QUOTA CONTRIBUTO DELIBERA G.P. 2794/2011 - PO 2012	21/12/2020	3.000.000
	Provincia autonoma di Trento	00337460224	QUOTA CONTRIBUTO DELIBERA G.P. 2935/2008 - PO 2008 1^ PARTE	22/12/2020	2.499.832
	Provincia autonoma di Trento	00337460224	QUOTA CONTRIBUTO DELIBERA G.P. 896/2013 - PO 2013	21/12/2020	2.000.000
	Provincia autonoma di Trento	00337460224	CONTRIBUTO PO 2011	30/01/2020	1.761.691
Itea S.p.a. / 00123080228	Provincia autonoma di Trento	Totale			15.047.051
TOTALE COMPLESSIVO					15.355.603



RELAZIONE DELLA
SOCIETÀ DI REVISIONE

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

Ria Grant Thornton S.p.A.
Via Ezio Maccani, 211
38121 Trento

T +39 0461 421933

All'Azionista Unico di
Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti – Direzione e coordinamento

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.A. non si estende a tali dati.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.



Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. n. 39/2010

Gli amministratori di Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.A al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.A. al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. n. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Trento, 19 maggio 2021

Ria Grant Thornton S.p.A.

Marco Bassi
Socio



RELAZIONE DEL
COLLEGIO SINDACALE

ITEA S.p.A.
ISTITUTO TRENINO EDILIZIA ABITATIVA

Sede legale Via R. Guardini, 22 – 38121 - TRENTO

Capitale Sociale Euro 3.412.077,00.- i.v.

Registro delle Imprese di Trento 00123080228

*Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento
da parte della Provincia Autonoma di Trento*

***Relazione del Collegio Sindacale
al bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2020,
ai sensi dell'art. 2429, comma 2, codice civile***

All'Azionista della società ITEA S.p.A.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. del codice civile.

Nel corso dell'esercizio, la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione periodica, con esito positivo, per ogni componente il Collegio Sindacale, svolgendo le verifiche periodiche di rito oltre a quella specificamente convocata per l'esame del progetto di bilancio.

In particolare:

- ✓ abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- ✓ abbiamo partecipato alle assemblee del socio ed alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento ed in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- ✓ abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società e in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per fronteggiare la situazione

- emergenziale da Covid-19, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- ✓ abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, anche con riferimento agli impatti dell'emergenza da Covid-19 sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Il Consiglio di Amministrazione ha ottemperato a quanto previsto dalle direttive della Provincia Autonoma di Trento (Allegato C, Delibera Giunta Provinciale n. 1831/2019), impartite alle società da essa controllate, dando evidenza dei principali effetti conseguiti nella Relazione sulla Gestione, integrando la stessa con i dati e le informazioni richieste dalle direttive medesime.

Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate con la Provincia Autonoma di Trento, che esercita il controllo della società.

Abbiamo acquisito dagli Amministratori titolari di deleghe, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Abbiamo intrattenuto rapporti con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge, in assenza di operazioni o delibere che li richiedessero.



Abbiamo verificato che la società si è adeguata a quanto imposto dal D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, come richiamato nell'ambito delle Direttive impartite alle società partecipate dalla Giunta della Provincia Autonoma di Trento. L'Organismo di Vigilanza (OdV) ha inviato al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale la Relazione annuale illustrativa del complesso delle attività svolte nel corso dell'esercizio e dello stato di attuazione del Modello di organizzazione, gestione e controllo per la prevenzione dei reati, predisposta in data 9 maggio 2021, dalla quale non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione. Il documento citato comprende anche la Relazione sulle altre attività svolte dall'OdV in funzione di Organismo indipendente di Valutazione (OIV).

In relazione alle disposizioni di cui alla Legge 6.11.2012, n. 190 (Legge Anticorruzione), si dà atto che ITEA, in quanto S.p.A. controllata e soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della Provincia Autonoma di Trento, disponeva già di un proprio Modello ex D.Lgs. n. 231/2001, e ha potuto adempiervi in conformità a quanto stabilito nel paragrafo 3.1.1 del Piano Nazionale Anticorruzione, estendendone il relativo ambito di applicazione non solo ai reati contro la P.A. previsti dal D.Lgs. n. 231/2001 stesso, ma anche a tutti quelli considerati nella Legge Anticorruzione, tra l'altro, attraverso l'adozione del Piano di Prevenzione della Corruzione che è divenuto parte del Modello succitato. Il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 31 marzo 2021, nei termini di legge, così come prorogati, ha approvato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2021/2023.

Si dà atto che il Consiglio di amministrazione ha inserito, in specifico capitolo della Relazione sulla Gestione, la relazione sul governo societario ed il programma di valutazione dei rischi aziendali, ai sensi degli artt. 6, commi 2 e 4, e 14 del D.Lgs. n. 175 /2016 e della successiva deliberazione della Giunta della Provincia Autonoma di Trento n. 1634 del 13 ottobre 2017.

Si dà atto che la Società, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 22, comma 2, della Convenzione per l'affidamento dell'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale ai sensi della L.P. 7 novembre 2005, n. 15, sottoscritta in data 1 aprile 2021, a valere dal 2020, ha predisposto i conti annuali separati per le attività finalizzate all'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale, rispetto alle attività svolte in regime di economia di mercato, nel rispetto di quanto prescritto dalla direttiva del Ministero dell'economia e delle finanze emanata in data 9 settembre 2019. I conti annuali separati sono stati sottoposti a revisione legale dei conti da parte dello stesso soggetto cui è stata affidata la revisione legale del bilancio di esercizio.



Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 codice civile, né esposti.

Nel corso dell'esercizio non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, codice civile.

Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

Abbiamo esaminato il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, in merito al quale riferiamo quanto segue:

- ✓ non essendo a noi demandata la revisione legale dei conti, 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 dall'art. 2423, quinto comma, codice civile;
- ✓ 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;
- ✓ gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;
- ✓ abbiamo, infine, verificato l'osservanza delle norme inerenti alla predisposizione della Relazione sulla Gestione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Gli Amministratori hanno dato informativa circa l'emergenza Covid-19 sulla base degli elementi disponibili; in particolare hanno precisato come la stessa non impatti sulla continuità aziendale.

Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato positivo di esercizio di Euro 188.924 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	1.354.567.361
Passività	Euro	421.689.808
Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	932.688.629
Utile dell'esercizio	Euro	188.924

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:



Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	40.066.754
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	38.027.140
Differenza	Euro	2.039.614
Proventi e oneri finanziari	Euro	174.297
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0
Risultato prima delle imposte	Euro	2.213.911
Imposte sul reddito	Euro	(2.024.987)
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	188.924

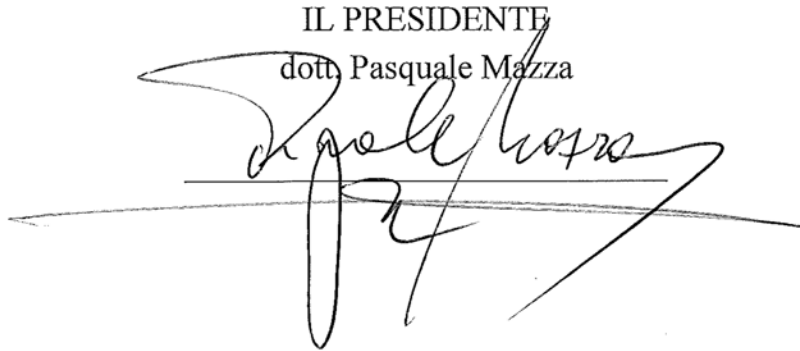
Considerando le risultanze dell'attività svolta e tenuto conto anche del giudizio espresso dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, contenuto nella relazione accompagnatoria del bilancio ex art. 14, primo comma, lettera a), D.Lgs. n. 39/2010, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione dell'utile dell'esercizio, in conformità a quanto previsto dall'art. 33 dello Statuto sociale vigente.

Trento, 19 maggio 2021

PER IL COLLEGIO SINDACALE

IL PRESIDENTE

dott. Pasquale Mazza

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pasquale Mazza', is written over a horizontal line. The signature is stylized and extends both above and below the line.



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

Sede legale
Via R. Guardini, 22 | 38121 Trento (TN)
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**