



ITEA SpA
ISTITUTO TRENINO
EDILIZIA ABITATIVA



BILANCIO D'ESERCIZIO 2021



BILANCIO D'ESERCIZIO **2021**

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente

Francesca Gerosa

Vicepresidente

Michele Condini

Consiglieri

Bruna Dalpalù

Gabriella Maffioletti

Michele Ravagni

COLLEGIO SINDACALE

Presidente

Maurizio Scozzi

Sindaci effettivi

Angela Arcuri

Silvia Decarli

SOCIETÀ DI REVISIONE

Ria Grant Thornton S.p.A.

INDICE

Relazione sulla gestione del bilancio al 31 dicembre 2021		
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. 15
3.3.1	PRINCIPALI DATI ECONOMICI	pag. 16
3.3.2	PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI	pag. 17
3.3.3	PRINCIPALI DATI FINANZIARI	pag. 18
3.3.4	PATRIMONIO NETTO	pag. 18
3.4	Analisi degli indicatori di risultato finanziari	pag. 18
3.5	Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente	pag. 21
3.6	Informazioni relative alle relazioni con il personale	pag. 22
3.6.1	CARATTERISTICHE ORGANICO	pag. 22
3.6.2	LA FORMAZIONE	pag. 24
3.6.3	LA SICUREZZA E LA SALUTE SUL LAVORO	pag. 25
3.6.4	ATTIVITÀ DI NEGOZIAZIONE SINDACALE	pag. 26
3.7	Informazioni sul rispetto delle direttive della Provincia autonoma di Trento	pag. 27
4.	PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE	pag. 36
4.1	Rischi finanziari	pag. 41
4.1.1	RISCHIO DI CREDITO	pag. 41
4.1.2	RISCHIO DI LIQUIDITÀ	pag. 42
4.2	Rischi non finanziari	pag. 43
4.2.1	RISCHI DI FONTE INTERNA	pag. 43
4.2.2	RISCHI DI FONTE ESTERNA	pag. 43
5.	EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	pag. 44
6.	DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA	pag. 45

7.	ADEMPIMENTI D.LGS. N.231/2001	pag.	46
	Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario		
	STATO PATRIMONIALE ATTIVO	pag.	49
	STATO PATRIMONIALE PASSIVO	pag.	51
	CONTO ECONOMICO	pag.	53
	RENDICONTO FINANZIARIO	pag.	54
	Nota Integrativa	pag.	56
	Allegati	pag.	103
	Relazione della Società di Revisione	pag.	113
	Relazione del Collegio Sindacale	pag.	117



RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2021

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,

all'inizio del mandato triennale dell'attuale Consiglio di amministrazione nominato in data 28 giugno 2021, si presenta la Relazione sulla gestione dell'esercizio economico finanziario del 2021, finalizzata a dare evidenza dell'attività svolta dalla Società nel periodo di riferimento.

L'anno 2021 caratterizza la nostra Società, nonostante il perdurare di un contesto sociale fortemente condizionato dalla crisi generata dalla pandemia, per l'attività di consolidamento nell'impiego corretto e "virtuoso" degli strumenti di welfare di cui è responsabile, di recente disciplinato dall'apposita 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, approvata dalla Giunta provinciale il 22 dicembre 2020.

Sulla base di tale Convenzione si stabilisce che l'attività della Società, 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 relativi ai SIEG dell'edilizia residenziale pubblica.

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

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

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 della Convenzione in oggetto, ha prodotto 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, si è comunque adottata 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).

Pertanto, come lo scorso anno, dal punto di vista degli adempimenti verranno approvati oltre al Bilancio d'esercizio anche i “conti annuali separati”, per i quali si rimanda alla Nota integrativa, (come da direttiva del Ministero dell'economia e delle finanze (MEF) emanata in data 9 settembre 2019) che derivano dal bilancio di esercizio approvato a livello di singola voce prevista dal Codice civile, e che coincidono nel totale con quelle del Bilancio in oggetto.

I dati economici della Società, per l'esercizio 2021, indicano un risultato positivo ante imposte pari ad Euro 2.351.699 dopo aver accantonato prudenzialmente Euro 540.000 a Fondo rischi, ed un utile d'esercizio pari a Euro 232.072, con un carico impositivo pari a Euro 2.119.627 (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.



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, così come approvato in ultima istanza per l'anno 2021 con Delibera della Giunta provinciale del 21 dicembre 2021 n.2352 e trasmessa alla Società in data 14 febbraio 2022 prot.3268.

Razionalizzazione del Patrimonio abitativo

Nel corso del 2021 sono stati pubblicati n. 5 bandi di asta pubblica e n. 3 avvisi di trattativa privata. Sono stati stipulati n. 4 contratti con aggiudicatari di trattativa privata e n. 2 contratti con aggiudicatario di asta pubblica. Si è pure proceduto alla vendita a n. 3 locatari dell'alloggio occupato.

Incremento del Patrimonio abitativo di ITEA S.p.A.

Sinteticamente, quanto in oggetto è schematizzato nel riquadro seguente:

Incremento del patrimonio abitativo - nell'anno 2021	Alloggi
Totale acquisti perfezionati	0
Di cui alloggi permutati con P.A.T.	0
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	579

Valorizzazione del Patrimonio abitativo

A garanzia di un adeguato mantenimento della qualità degli immobili e del comfort abitativo, nel corso dell'anno 2021 sono stati ristrutturati da parte del Settore Investimenti n. 227 alloggi di risulta.

Dati	2020	2021	Specifiche
Alloggi destinati alla locazione	10.672	10.661	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 (ruderì)
Proprietà delle unità a uso abitativo - proprietà di ITEA S.p.A.	9.642	9.634	
Proprietà delle unità ad uso abitativo - proprietà di terzi	1.030	1.027	(Enti territoriali ed altri soggetti) Dal 2018 esclusi alloggi potenziali in edifici non abitabili per i quali è prevista una ristrutturazione pesante (ruderì)
Unità non abitative in gestione	6.165	6.156	Garage, posti macchina, locali commerciali, etc.
Contratti di locazione attivi (unità abitative)	9.588	9.390	
Alloggi non occupati	1.084	1.271	* 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	235	227	

Canone moderato e concordato

CANONE MODERATO Alloggi banditi		CANONE CONCORDATO Alloggi banditi (di cui):	
Caldonazzo (Contradelle degli Orti)	3		
Contratti stipulati (di cui):	10	Contratti stipulati (di cui):	4
Trento (via Salterio)	1	Aldeno - Co-residenza	4
Rovereto (via G.A. Prato)	1		
Rovereto (via Unione)	1		
Ala (Serravalle - via Colli Zunia)	1		
Ala (Serravalle - via Colli Zunia)	6 rinnovi		

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

È proseguito, anche per il 2021, 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

L'onda lunga degli effetti pandemici sull'economia nazionale ed internazionale ha avuto ripercussioni anche per l'anno 2021, nonostante il picco emergenziale vissuto nel 2020 fosse stato attutito dagli interventi normativi dei governi nazionali. Tali interventi hanno permesso di evitare chiusure o lockdown totali, senza però poter evitare naturali ripercussioni sull'andamento delle produzioni e della somministrazione dei servizi. In particolare, la curva dell'andamento economico ha avuto forma sinusoidale, in corso d'anno, subendo momenti di rallentamento in concomitanza con i periodi di recrudescenza pandemica pre-primaverili e autunnali. L'andamento sopra descritto è evidenziato dal bollettino economico della Banca d'Italia che descrive chiaramente la crescita del prodotto interno lordo nel secondo e terzo trimestre dell'anno ed il brusco rallentamento nel quarto trimestre da ricondurre alle parziali chiusure introdotte a causa dell'aumento dei contagi. Tale andamento è stato comune per tutte le economie sia dell'area Euro che internazionali. In particolare, la crescita in Italia è proseguita a un ritmo elevato nel terzo trimestre del 2021, sostenuta soprattutto dai consumi delle famiglie. Il PIL ha registrato un forte rallentamento nel quarto trimestre, risentendo della recrudescenza della pandemia, in aggiunta alle persistenti difficoltà di approvvigionamento delle imprese. Nel terzo trimestre il PIL è aumentato del 2,6 per cento sul periodo precedente. nell'ultimo trimestre del 2021 il PIL avrebbe registrato una significativa decelerazione, aumentando dello 0,5 per cento sui tre mesi precedenti soprattutto a causa dell'impatto sui consumi esercitato dalla recrudescenza dei contagi, in aggiunta alle persistenti difficoltà di offerta legate all'indisponibilità di alcune materie prime e di prodotti intermedi a livello globale. Il rallentamento interessa sia le attività legate alla manifattura sia le attività legate ai servizi. Gli interventi introdotti dal governo nel campo dell'edilizia rendono le prospettive del settore favorevoli, grazie

all'incremento delle compravendite nel comparto residenziale. Il settore, ormai in stagnazione cronica, ha ripreso slancio grazie anche ad un migliorato clima di fiducia delle imprese. Nel corso dell'anno, il mercato del lavoro ha mostrato confortanti segnali di ripresa. Il numero di occupati ha continuato a crescere; la ripresa della domanda di lavoro si è tradotta, in misura più accentuata, in un aumento delle ore lavorate e in una riduzione del ricorso agli strumenti di integrazione salariale. L'economia provinciale ha ripercorso i temi già trattati nell'esposizione dell'andamento economico nazionale e le imprese dell'industria in senso stretto e delle costruzioni hanno registrato una forte espansione delle vendite e delle ore lavorate, riportandosi sui livelli pre-pandemici; la ripresa dell'attività è stata frenata dalle tensioni emerse nell'approvvigionamento di materie prime e di input intermedi che hanno comportato un aumento dei prezzi di vendita e un incremento nei tempi di consegna dei beni. Il forte impulso di crescita ha subito un rallentamento nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno a causa dell'aumento dell'andamento dei contagi da Corona Virus.

Le prospettive riguardo l'andamento dell'economia per l'anno 2022, nel periodo immediatamente precedente alla stesura di questo documento, erano positive – nonostante una generale difficoltà di reperimento delle materie prime per la produzione – ed erano confortate dalle iniziative, come l'approvazione del PNRR, intraprese dai governi nazionale e dalla UE volte al sostegno delle economie della zona Euro. I recenti sviluppi relativi alla politica internazionale, però, hanno subito causato una contrazione del clima di fiducia dei mercati e dei comparti economici, causando una generale incertezza rispetto all'andamento a medio – lungo termine dovuta anche all'aumento dei costi dell'energia e alle difficoltà di reperimento di fonti energetiche alternative.

ITEA S.p.A., all'interno di queste proiezioni di incertezza, si trova ad operare nel settore economico la cui crescita può essere minata da fattori politici ed economici esterni e dalle difficoltà di reperimento delle materie prime. Rimane pertanto forte e primaria la necessità di operare sugli edifici esistenti tramite progetti di efficientamento energetico e ammodernamento immobiliare, sfruttando le iniziative governative di sgravio fiscale. La Società dovrà operare in modo da rendere disponibili in maniera più veloce ed efficace gli alloggi denominati di risulta in modo tale da garantire e soddisfare le crescenti esigenze espresse dal territorio. ITEA S.p.A., pertanto, sarà portata necessariamente alla ricerca di maggiori sinergie e collaborazioni con realtà locali di alto profilo, pubbliche e private, volte ad approntare politiche innovative e funzionali di sostegno sociale tipiche della propria "mission" aziendale.

3.2 Investimenti ed interventi

Per quanto concerne l'attività produttiva svolta dalla Società sul territorio nel corso del 2021 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 2021
Contratti di locazione alloggi stipulati	811 tra cui 266 alloggi (di risulta) rilasciati in passato dall'inquilino occupante e consegnati dopo adeguata manutenzione ai nuovi affittuari 0 alloggi situati in edifici di nuova realizzazione 545 altre tipologie contrattuali 337 locazioni di posti macchina e garage (vulture comprese)
Appalti	<p>LOTTO M344 - ZONA AU - secondo contratto attuativo relativo all'accordo quadro dei 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. Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 905.956</p> <p>LOTTO M347 - ZONA EV - accordo quadro per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria presso gli immobili di proprietà e gestiti da ITEA S.p.A. siti nell'area geografica costituita dai comuni delle Comunità di Valle dell'Alta Valsugana e Bersntol Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 1.712.367</p> <p>LOTTO M343 - ZONA FU - secondo contratto attuativo relativo all'accordo quadro dei 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 Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 1.212.844</p> <p>LOTTO M348 - ZONA HV - accordo quadro per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria presso gli immobili di proprietà e gestiti da ITEA S.p.A. siti nell'area geografica del Comune di Trento Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 1.726.925</p> <p>LOTTO M346 - ZONA IV - accordo quadro per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria agli immobili di proprietà e gestiti da ITEA S.p.A. siti nei comuni di Brentonico, Isera, Mori, Nogaredo, Nomi, Pomarolo, Ronzo Chienis, Villalagarina, Aldeno Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 1.863.833</p> <p>LOTTO M349 - ZONA BV - accordo quadro per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria presso gli immobili di proprietà e gestiti da ITEA S.p.A. siti nell'area geografica delle Valli Giudicarie e i comuni di Drena, Dro, Cavedine, Madruzzo Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 1.801.529</p> <p>LOTTO M351 - ZONA MW - primo contratto attuativo di cui all'accordo quadro per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria agli immobili gestiti da ITEA S.p.A. siti nella ZONA MW costituita da Trento nord-est Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 914.561</p> <p>LOTTO M353 - ZONA LW - primo contratto attuativo relativo all'accordo quadro per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria agli immobili gestiti da ITEA S.p.A. siti nella ZONA LW costituita dalla seguente area geografica: TRENTO CENTRO Importo contrattuale di aggiudicazione: Euro 943.452</p>

B) INVESTIMENTI EFFETTUATI

Immobilizzazioni/Investimenti	Acquisizioni dell'esercizio 2021	Acquisizioni dell'esercizio 2020
Terreni e fabbricati	0	1.026.390
Incrementi di fabbricati esistenti	3.645.885	3.392.130
Impianti e macchinari	40.546	0
Attrezzature industriali e commerciali	1.305	797
Altri beni	61.193	43.849
TOTALE	3.748.929	4.463.166

Immobilizzazioni in corso e acconti	Saldo contabile 2021	Saldo contabile 2020
Cantieri in corso	18.136.835	13.513.936

3.3. Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria

Prima di affrontare l'esame in oggetto vanno ricordati in premessa i principali fattori di contesto 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 ad 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 esperta 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 personale dell'Istituto trentino per l'edilizia abitativa inquadrato nel ruolo unico del personale provinciale a decorrere dalla data prevista dalla legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e contestualmente messo a disposizione di ITEA S.p.A.; l'art. 10 comma 4 della Convenzione citata in premessa stabilisce infatti che dal 2020 le spese relative alla gestione del personale 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'andamento della gestione della Società.

3.3.1 PRINCIPALI DATI ECONOMICI

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

Conto Economico riclassificato

	31/12/2020	31/12/2021	Variazione	
			assoluta	%
Ricavi netti	40.066.754	40.048.248	-18.506	0%
Costi esterni	21.681.000	21.405.502	-275.498	-1%
Valore aggiunto	18.385.754	18.642.746	256.992	1%
Costo del lavoro	3.474.910	4.004.961	530.051	15%
Margine operativo lordo (EBITDA)	14.910.844	14.637.785	273.059	-2%
Ammortamenti, svalutazioni e altri oneri diversi	10.588.803 2.282.427	9.947.461 2.350.405	-641.342 67.978	-6% 3%
Risultato operativo (EBIT)	2.039.614	2.339.919	300.305	15%
Proventi ed oneri finanziari	174.297	11.780	-162.517	-93%
Risultato Ordinario	2.213.911	2.351.699	137.788	6%
Componenti straordinarie nette	-	-	-	-
Risultato prima delle imposte	2.213.911	2.351.699	137.788	6%
Imposte sul reddito	2.024.987	2.119.627	94.640	5%
Risultato netto	188.924	232.072	43.148	23%

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

	31/12/2020	31/12/2021
Immobilizzazioni immateriali nette	1.969.445	1.568.651
Immobilizzazioni materiali nette	1.110.741.219	1.109.652.224
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.526	1.526
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.112.712.190	1.111.222.401
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	10.000	0
Immobilizzazioni materiali destinate all'alienazione	264.436	181.531
Crediti verso Clienti	3.417.396	3.495.362
Crediti verso controllanti (c/esercizio e c/investimenti)	32.262.461	50.135.517
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	35.195	660
Crediti tributari	197.933	577.206
Altri crediti	268.773	517.250
Ratei e risconti attivi	253.911	476.136
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	36.710.105	55.383.662
Trattamento di fine rapporto	0	-4.034
Debiti verso soci per finanziamenti	-13.355.827	-33.355.827
Debiti verso fornitori	-9.111.919	-7.154.889
Acconti	-847.250	-1.023.404
Debiti per mutui e prestiti	-1.068.094	-1.124.043
Debiti tributari e previdenziali	-675.355	-281.636
Fondi per rischi e oneri	-2.077.618	-1.914.476
Debiti verso controllanti	-4.326.349	-7.970.644
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-181.372	-220.947
Altri debiti	-2.086.783	-2.089.644
Ratei e riconti passivi	-15.629.966	-18.434.549
PASSIVITÀ A BREVE TERMINE	-49.360.533	-73.574.093
CAPITALE D'ESERCIZIO NETTO	1.100.061.762	1.093.031.970
Crediti verso clienti (oltre 12 mesi)	0	220.569
Crediti verso controllanti (c/esercizio e c/investimenti)	164.070.400	126.237.467
Crediti tributari	141.654	392.974
Crediti per imposte anticipate	648.589	640.671
Ratei e risconti attivi	142	2.589
ATTIVITÀ A MEDIO LUNGO TERMINE	164.860.785	127.494.270
Trattamento di fine rapporto	-3.766	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-126.887.385	-93.531.558
Debiti verso fornitori	-1.157.037	-1.213.808
Debiti verso controllanti	-2.353.824	-2.239.991
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-2.440	-3.440
Fondi per rischi e oneri	-524.421	-445.858
Debiti per mutui e prestiti	-10.828.212	-9.704.168
Altri debiti	-1.717.771	-1.770.037
Ratei e riconti passivi a lungo	-228.854.419	-220.835.584
PASSIVITÀ A MEDIO LUNGO TERMINE	-372.329.275	-329.744.444
ATTIVITÀ E PASSIVITÀ A MEDIO E LUNGO TERMINE	892.593.272	890.781.796
coperto da:		
Risorse proprie		
Patrimonio netto	932.877.553	933.109.622
Disponibilità liquide	40.284.281	42.327.826
A PAREGGIO	892.593.272	890.781.796

3.3.3 PRINCIPALI DATI FINANZIARI

Al 31 dicembre 2021, sul conto tesoreria si registra una disponibilità pari a Euro 42.327.826. Per l'analisi dei flussi finanziari si rimanda al rendiconto finanziario.

3.3.4 PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto della Società al 31 dicembre 2021 ammonta ad Euro 933.109.622, comprensivo dell'utile 2021 di Euro 232.072, 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 1.315.140 e le altre riserve ammontano ad Euro 927.426.753.

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	2020	2021	Commenti
ROE	Indica la remunerazione del capitale proprio investito in azienda	$\frac{\text{Risultato netto}}{\text{Capitale netto}}$	0,02%	0,02%	Il rendimento offerto al socio dall'investimento in attività produttive è dello 0,02%
ROI	Indica la redditività del capitale investito (pari al totale attivo) nella società	$\frac{\text{EBIT}}{\text{Capitale investito}}$	0,15%	0,18%	Il rendimento dei mezzi investiti in azienda diminuisce allo 0,18%
ROS	Indica il ricarico applicato dall'azienda per la determinazione del prezzo	$\frac{\text{EBIT}}{\text{Ricavi netti}}$	5%	6%	Su 100€ fatturati, 94€ 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	1,43	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	$\frac{\text{Ricavi netti}}{\text{Capitale investito}}$	2,96%	3,00%	La proporzionalità esistente fra fatturato e capitale investito è rimasta inalterata rispetto all'esercizio precedente

INDICI DI PRODUTTIVITÀ

Indici	Descrizione	Rapporti	2020	2021	Commenti
Indicatori di produttività (costo personale)	Indica l'incidenza del costo del personale sul fatturato	$\frac{\text{Oneri personale}}{\text{Ricavi netti}}$	16,7%	18,8%	L'incidenza del costo del personale, comprensivo di quello messo a disposizione dalla PAT, 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	$\frac{\text{Oneri personale Netto}}{\text{Capitalizzazioni Costo della produzione}}$	17,5%	19,9%	Il costo del personale, comprensivo di quello messo a disposizione dalla PAT, rappresenta il 19,9% del totale dei costi della produzione

INDICI ECONOMICI

Indici	Descrizione	Rapporti	2020	2021	Commenti
Indicatori incidenza imposizione fiscale sui ricavi della gestione caratteristica	Indica la percentuale di imposizione fiscale rilevata sui ricavi della gestione caratteristica	$\frac{\text{Imposte correnti}}{\text{Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi}}$	11%	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.)	$\frac{\text{Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi}}{\text{Unità immobiliari in gestione}}$	€ 1.110	€ 1.145	In media ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) genera ricavi per euro 1.145 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.)	$\frac{\text{Imposte correnti}}{\text{Unità immobiliari in gestione}}$	€ 126	€ 128	In media per ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) gli oneri fiscali assorbono i ricavi della gestione caratteristica per euro 128 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.)	$\frac{\text{Oneri personale proprio + PAT netto capitalizzazioni}}{\text{Unità immobiliari in gestione}}$	€ 396	€ 662	In media per ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) il costo del personale, comprensivo di quello messo a disposizione dalla PAT, assorbe per euro 662 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.)	$\frac{\text{Altri costi della produzione}}{\text{Unità immobiliari in gestione}}$	€ 1.423	€ 1.428	In media per ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) gli altri costi assorbono per euro 1.428 annui i ricavi della gestione caratteristica

INDICI FINANZIARI

Indici	Descrizione	Rapporti	2020	2021	Commenti
Indicatori di liquidità (Acid test)	Indica la capacità delle attività a breve di far fronte agli impegni a breve	$\frac{\text{Attività correnti}}{\text{Passività correnti}}$	74%	75%	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	0,70	il valore si colloca al di sopra della soglia di riferimento pari allo 0,66 che indica un 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 2021, ha dato continuità allo svolgimento di 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, in seguito alla pubblicazione il 19 maggio 2020 del Decreto legge Rilancio, e la conseguente introduzione di misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, e fra queste il tanto atteso super ecobonus 110% per la riqualificazione energetica in edilizia, accompagnato dal meccanismo di cedibilità del credito di imposta a banche e istituzioni finanziarie, la Società si è fatta parte diligente nel promuovere investimenti di riqualificazione al fine di cogliere le importanti opportunità offerte dalla normativa in oggetto.

Infatti, tra i beneficiari del super ecobonus 110% rientrano fra gli altri gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei già menzionati istituti, costituiti 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 questi, pertanto anche ITEA S.p.A.

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.

In seguito ad una campagna di promozione attivata nel 2020 con i proprietari degli alloggi in edifici gestiti direttamente o indirettamente (condomini) da ITEA S.p.A. è emerso uno scenario rilevante di seguito rappresentato che interessava 168 edifici, per un investimento complessivo di circa 214 milioni di Euro di cui 122 milioni a carico della Società.

	LAVORI DELIBERATI	LAVORI IN ESECUZIONE	LAVORI ESEGUITI	STIMA IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI E INCARICHI PROFESSIONALI IVA compresa	QUOTA ITEA STIMA IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI E INCARICHI PROFESSIONALI IVA compresa	N. porzioni totale	N. alloggi ITEA	
EDIFICI ITEA PROPRIETÀ ESCLUSIVA DI ITEA	12	4	0	1	4.401.000,00	4.401.000,00	155	155
CONDOMINI MINIMI PROPRIETÀ ITEA - PRIVATI	39	0	1	0	16.200.295,00	10.235.402,00	343	228
CONDOMINI COSTITUITI PROPRIETÀ ITEA - PRIVATI	116	25	14	6	163.704.394,94	81.223.207,26	3134	1146
CONDOMINI COSTITUITI PROPRIETÀ ITEA - PRIVATI TORRI VILLAZZANO STARDUST	1	0	0	0	30.110.251,08	26.182.368,83	165	144
CONDOMINI DA COSTITUIRE PROPRIETÀ ITEA - PRIVATI	0	0	0	0	0,00	0,00	/	/
TOTALE	168	29	15	7	214.415.941,02	122.041.978,09	3.797	1.673

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.

Al 31 dicembre 2021, il personale della Società e quello messo a disposizione dalla Provincia è composto di n. 147 unità, di cui n. 58 dipendenti di ruolo della Provincia autonoma di Trento e a disposizione della Società, n. 1 dipendente in comando da altra Società e n. 88 dipendenti della Società (di cui 3 unità con contratto a tempo determinato). La componente di personale a part-time risulta pari a n. 22 unità. Dei 147 dipendenti, n. 72 sono uomini e n. 75 donne, n. 60 sono laureati, n. 81 diplomati e n. 6 hanno la licenza media.

La suddivisione fra personale della Società e personale della Provincia autonoma di Trento a disposizione è la seguente:

	Categorie	Totale	
		31/12/2020	31/12/2021
ITEA S.p.A.	Dirigenti	2	2
	Quadri	10	14
	Impiegati a tempo indeterminato	63	69
	Impiegati a tempo determinato	2	3
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE ITEA S.p.A.		78	88

	Categorie	Totale	
		31/12/2020	31/12/2021
ALTRI ENTI	Direttore generale	1	1
TOTALE PERSONALE DI ALTRI ENTI A DISPOSIZIONE DI ITEA S.p.A.		1	1

	Categorie	Totale	
		31/12/2020	31/12/2021
PROVINCIA	Dirigenti	3	3
	Direttori	4	6
	Impiegati	54	49
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE P.A.T. A DISPOSIZIONE DI ITEA S.p.A.		61	58

Il tasso di assenteismo rilevato nella Società è pari al 16,5%. 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..

La concentrazione delle assenze per malattia risulta essere così ripartita:

- n. 80 dipendenti con nessuna assenza;
- n. 35 dipendenti da 1 a 5 giorni di assenza;
- n. 6 dipendenti da 6 a 10 giorni di assenza;
- n. 26 dipendenti oltre i 10 giorni.

3.6.2 LA FORMAZIONE

L'anno 2021 ha impegnato la struttura in maniera peculiare sia per questioni endogene da ricondurre alla profonda riorganizzazione delle strutture operative e relativa implementazione dell'organico, sia per questioni esogene dovute in gran parte alle conseguenze generali date dalla pandemia globale, purtroppo, 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 ha operato al fine 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. 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 esistenti tra Trentino School of Management ed ITEA S.p.A. che ha contribuito, nel corso del 2021, a formare 292 persone per un totale di 1440 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 dai molteplici interventi normativi in proposito) e, infine, la formazione relativa al benessere organizzativo aziendale, topica sempre più importante anche in relazione al periodo storico che stiamo vivendo e utile per affrontare le fonti di stress correlato relative all'impatto della gestione del rapporto di lavoro in tempi di pandemia. Per quanto concerne i percorsi formativi dedicati all'approfondimento di specifiche professionalità, preme porre l'attenzione sul percorso di alta formazione in ambito del Diritto del Lavoro affrontato e superato dai due funzionari dell'Ufficio Personale e Organizzazione. Il percorso formativo, organizzato dalla società TiForma in collaborazione con Federcasa e la Scuola Superiore Sant'Anna, si è svolto nel corso del primo semestre dell'anno per la durata di circa 30 ore - in modalità "Formazione a Distanza", con l'obiettivo di fornire alta formazione in materia di diritto del lavoro con particolare riferimento ad una visione di prospettiva dell'argomento.

Riassumendo, nel corso il 2021, si sono svolte, a pagamento, 1894 ore formative complessive, con il coinvolgimento di 390 soggetti. La formazione "onerosa", come detto, si è svolta in tutti i differenti ambiti operativi. Ad un mero raffronto quantitativo si osserva un decremento dell'attività formativa, per numero di ore svolte ma un incremento dei soggetti coinvolti, rispetto al 2020 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 39.346,00, a fronte di un budget di Euro 50.000,00. Costo medio a corso circa: Euro 474,05. I fornitori coinvolti nell'attività formativa, così come descritta, sono stati in totale 17, 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 2018, 2019, 2020 e 2021.

	2018	2019	2020	2021
Soggetti coinvolti	778	789	288	390
Ore formative totali	3.041	3.782,5	2.263,5	1.894
Fornitori	14	15	15	17
SPESA TOTALE EURO	26.025	28.604	33.803	39.346

Attività formativa non onerosa

Nel corso dell'anno di riferimento ITEA S.p.A. ha colto le possibilità di accedere a corsi di formazione a costo zero, nonostante l'anno si sia dimostrato avaro di occasioni. Le proposte formative gratuite si sono limitate ad alcuni incontri formativi relativi alla normativa tecnica e ai corsi obbligatori per gli attori operanti in ambito di sicurezza sul posto del lavoro. Interessante menzionare il corso formativo in ambito di appalti e riguardanti le novità relative alle normative sulle commissioni di gara a cui hanno partecipato i funzionari dell'Ufficio Contratti e Appalti.

Nel dettaglio, l'attività formativa non onerosa svolta nel corso del 2021 ha coinvolto 11 soggetti formati per complessive 71 ore formative. In senso piuttosto lato, senza considerare l'incidenza qualitativa dei corsi, considerando i costi medi di quanto svolto onerosamente (Euro 474,05 circa), si può stimare come la partecipazione a questi corsi abbia fatto registrare alla Società un risparmio (per minore esborso) pari ad Euro 3.318.

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

	2018	2019	2020	2021
Soggetti coinvolti	47	58	71	11
Ore formative totali	215	279	197	71
RISPARMIO STIMATO TOTALE EURO	5.661	8.965	23.521	3.318

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 - ai Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza (RLS), ai nuovi assunti e a RSPP e ASPP.

3.6.4 ATTIVITÀ DI NEGOZIAZIONE SINDACALE

Nel corso dell'anno 2021 si sono svolti 7 incontri con le OO.SS. nelle seguenti giornate:

- 27 gennaio 2021
- 28 aprile 2021
- 14 settembre 2021
- 29 settembre 2021
- 13 ottobre 2021
- 3 novembre 2021
- 1 dicembre 2021

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). In particolare, nell'incontro del 27 gennaio le Organizzazioni sindacali sono state informate in merito alle azioni finalizzate a prevenire il rischio di contagio da Coronavirus, sugli obiettivi strategici 2021 posti in essere dal Consiglio di amministrazione, sugli esiti delle procedure di progressione verticale e sullo sviluppo dell'assetto organico della Società.

Durante l'incontro avvenuto nel mese di aprile, sono stati discussi i punti riguardanti la seconda verifica del modello organizzativo della Società, le linee guida per la disciplina dello Smart Working (argomento destinato a divenire ricorrente, visto il periodo storico) ed il sistema di retribuzione variabile per il personale S.p.A.

Negli incontri successivi la Società si è confrontata con le Organizzazioni sindacali in merito alla valutazione dei carichi di lavoro in funzione della seconda verifica del modello organizzativo della Società, all'accordo per il premio di risultato 2021 per il personale S.p.A., della riorganizzazione degli orari di lavoro e sulla retribuzione variabile del personale provinciale messo a disposizione.

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

La Società non ha società controllate, pertanto non ha obblighi di estensione delle direttive provinciali nei confronti di società terze.

1. OBBLIGHI PUBBLICITARI

a) Obblighi pubblicitari

La Società ha rispettato gli obblighi pubblicitari e di informativa per l'esercizio 2021 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, come evidenziato nei punti successivi.

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 i limiti stabiliti nelle deliberazioni n. 787/2007, 2640/2010 e 656/2015 (per le nomine antecedenti il 9 maggio 2018) e quelli previsti dalla deliberazione n. 787/2018 come integrata dalla delibera 1694/2018 (per le nomine successive alla predetta data).

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

La Società ha preventivamente comunicato con nota prot. n. 16044 di data 29/06/2021 alla Direzione generale della Provincia le proposte di attribuzione da parte del Consiglio di Amministrazione 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 2021 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. Come già precisato in data 21 dicembre 2021 la Giunta provinciale con delibera n. 2352 e trasmessa alla Società in data 14 febbraio 2022 prot. 3268, ha approvato l'aggiornamento del Piano strategico triennale 2019 - 2021, limitatamente all'anno 2021 così come deliberato il 30 novembre 2021 dal Consiglio di amministrazione della Società.

b) Budget economico finanziario

La Società ha deliberato in data 21 dicembre 2021 e trasmesso in data 22 dicembre 2021 prot. 30631 il *budget* con le previsioni economiche e un prospetto dei flussi finanziari per l'esercizio 2022.

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 7 ottobre 2021 prot. 24154 e 2 dicembre 2021 prot. 28866.

6. CENTRI DI COMPETENZA E SINERGIE DI GRUPPO

a) Acquisti da società del gruppo Provincia

La Società ha acquistato beni e servizi da 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)
- acquisto servizio sostitutivo mensa da Trentino Sviluppo S.p.A.;
- servizio di riscossione crediti da Trentino Riscossioni S.p.A..

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 2021:

- ha espletato procedure di gara di lavori per interventi di importo pari o superiore alla soglia comunitaria facendo ricorso all'Agenzia provinciale per gli appalti e i contratti (APAC):
 - Accordi quadro per le manutenzioni;
- 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:
 - Affidamento lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria
 - Affidamento lavori di bonifica coperture in amianto

Per l'acquisizione di beni e servizi la Società nel corso del 2021:

- ha espletato procedure di gara di servizi e forniture di importo superiore alla soglia comunitaria facendo ricorso all'Agenzia provinciale per gli appalti e i contratti (APAC):
 - Appalto del Servizio di Supporto Socio - Relazionale all'Utenza di Itea S.p.A.;
- ha proceduto all'acquisizione utilizzando il MEPAT per le seguenti tipologie di beni/servizi:
 - appalto servizio brokeraggio;
 - servizio stampe PAGO PA e conguagli;
 - fornitura di carta, cancelleria e materiale per ufficio;
 - servizi tipografici e stampati in genere;
 - servizi di consulenza;
 - servizio di elaborazione paghe;
 - servizi di manutenzione e supporto software;
 - servizi di manutenzione e supporto hardware e server;
 - fornitura licenze software;
 - forniture materiale informatico (hardware);
 - servizi di pulizia e sanificazione;
- ha utilizzato le convenzioni messe a disposizione di CONSIP per le seguenti tipologie di beni/servizi:
 - carburante per autovetture;
 - telefonia mobile convenzione Telefonia Mobile 8;
 - fornitura attrezzatura informatica (hardware);
 - affidamento dei servizi relativi alla gestione integrata della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- ha provveduto all'acquisizione utilizzando il MEPA gestito da Consip per le seguenti tipologie di beni/servizi non disponibili sul MEPAT:
 - servizio di consulenza assicurativa;
 - servizi di consulenza
- 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:
 - acquisto servizi formativi;

7. RICORSO AL MERCATO FINANZIARIO E GESTIONE DELLA LIQUIDITÀ

a) Operazioni di indebitamento

Non sono state effettuate nel 2021 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 2021 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 dell'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 Società 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 all'attività core/mission aziendale. Per omogeneità dal confronto possono essere escluse le spese una tantum.

Costi di funzionamento	2019	2020	2021
Totale costi di produzione (B)	38.130.342	38.027.140	37.708.329
- Costo complessivo del personale (B9) e PAT con DG	3.323.250	6.512.095	7.448.665
- Costo complessivo delle collaborazioni	-	-	
- ammortamenti e svalutazioni (B10)	10.449.474	10.588.803	9.947.461
- accantonamenti (B12+B13)	500.000	-	-
- costi di produzione afferenti l'attività core:	22.262.133	19.350.900	19.048.333
Spese per manutenzione stabili	2.102.107	1.945.306	2.448.540
Spese per servizi prestati a carico utenti	15.406.831	12.519.755	10.277.268
Spese per servizi prestati a carico ITEA	1.591.001	1.437.257	1.984.207
Spese per la gestione immobili in convenzione	463.207	649.434	1.307.886
Altre spese per servizi	900.000	720.000	769.379
Rimborso introiti immobili di terzi	1.067.044	1.435.827	1.462.516
Imposte deducibili/indeducibili	731.943	643.321	798.537
- spese una tantum	-	-	
COSTI DI FUNZIONAMENTO TOTALI	1.595.485	1.575.342	1.263.871
LIMITE 2021: VOLUME COMPLESSIVO COSTI 2019		1.595.485	1.595.485

2. SPESE DISCREZIONALI

La società nel 2021 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	2021
SPESE DISCREZIONALI TOTALI	89.644	31.506
- Spese che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale/mission aziendale	11.553	28.675
- Spese inerenti allo svolgimento di attività istituzionali		
SPESE DISCREZIONALI NETTE	78.091	2.832
LIMITE 2021: 70% DEL VALORE MEDIO 2008-2010		23.427

La Società nel 2021 ha sostenuto spese discrezionali afferenti all'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 2021 - 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.

3. SPESE PER INCARICHI DI STUDIO, RICERCA E CONSULENZA

Nel 2021 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	2021
SPESE PER INCARICHI DI STUDIO RICERCA E CONSULENZA TOTALI	104.920	7.549
- Spese che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale/mission aziendale		
- Spese inerenti allo svolgimento di attività istituzionali	104.920	7.549
SPESE PER INCARICHI NETTE		
LIMITE 2021: 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:

- progetto Stardust ed interfaccia con la Comunità Europea;
- progetto Superbonus di riqualificazione 110%.

4. ACQUISTI DI BENI IMMOBILI, MOBILI E DI AUTOVETTURE

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

Nel 2021 la Società non ha proceduto all'acquisto a titolo oneroso e alla locazione di immobili per quanto previsto 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.

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 2021, 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 2021 sono stati sostenuti costi per acquisto di arredi per Euro 4.551.

SPESE PER ARREDI E AUTOVETTURE SOCIETA'	Media 2010 - 2012	2021
Spesa per acquisto Arredi	11.583	4.551
Spesa per acquisto Autovetture	6.831	-
- spesa per allestimento di nuove strutture o strutture rinnovate in quanto non più funzionali		
- 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	4.551
LIMITE PER IL 2021: 50% VALORE MEDIO TRIENNIO 2010-2012		9.207

5. 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 a tempo indeterminato (n. 16 unità) secondo quanto previsto dalla deliberazione 2122/2020, parte II punto A1.

In particolare, per:

- a.** n. 7 unità per la copertura del turn-over di personale, nel limite di un contingente di personale e di spesa complessivamente corrispondente a quello a tempo indeterminato cessato l'anno precedente;
- b.** n. 0 unità per assunzioni a tempo indeterminato obbligatorie previste dalla legge 12 marzo 1999, n. 68 (Norme per il diritto al lavoro dei disabili), anche in mancanza di disponibilità di risorse derivanti dalle cessazioni di personale a tempo indeterminato intervenute nell'anno precedente.
- c.** n. 9 unità, previa autorizzazione della Provincia, per attribuzione da parte della stessa di nuove attività di carattere non temporaneo o straordinario, o in presenza di esigenze specifiche anche connesse a cessazioni non sostituite negli anni precedenti anche in deroga al budget annuale derivante dalle cessazioni intervenute nell'anno precedente.

La Società ha assunto nuovo personale a tempo determinato ai sensi di quanto previsto dalle direttive:

- a.** n. 3 unità per la sostituzione di personale a tempo indeterminato assente con invarianza del costo a carico della Società.

b. n. 0 unità per attività di carattere straordinario o temporaneo o nelle more della selezione di personale a tempo indeterminato o per la sostituzione di personale cessato.

Nel 2021 la Società non ha previsto posizioni dirigenziali o di quadro ulteriori rispetto alla situazione esistente.

b. Trattamento economico del personale

La Società nel 2021 non ha costituito un budget non superiore al 2% del costo del personale iscritto alla voce B9 del bilancio consuntivo 2019.

Con riferimento ai dirigenti la Società ha rispettato il limite massimo ai trattamenti economici dei dirigenti e del restante personale stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale 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 in caso di conferimento di integrazioni alla retribuzione di risultato ai dirigenti provinciali messi a disposizione dalla Provincia ha preventivamente richiesto il parere del Dipartimento Personale e alla Direzione generale della Provincia.

c. Spese di collaborazione

La Società non ha sostenuto spese di collaborazione per l'anno 2021.

d. Spese per straordinario e viaggi di missione

La Società nel 2021 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	2021
Spesa di straordinario	39.974	35.327
Spesa di viaggio per missione	11.428	26.160
- Maggior spesa necessaria per il mantenimento dei livelli di servizio		35.327
TOTALE SPESE DI STRAORDINARIO E PER VIAGGI DI MISSIONE	51.402	26.161
LIMITE 2021: LE SPESE NON DEVONO SUPERARE QUELLE DEL 2019		51.402

e. Spesa complessiva per il personale

La Società ha contenuto per l'anno 2021 la spesa complessiva per il personale comprensiva delle spese per collaborazioni nel limite degli importi complessivi riferiti all'anno 2019.

Dal raffronto vanno esclusi: i maggiori oneri connessi alle assunzioni di personale e alle azioni sul personale effettuati nel rispetto delle direttive di cui alla deliberazione 2122/2020; la maggiore spesa derivante dall'applicazione dei rinnovi dei contratti collettivi nazionali, limi-


tatamente alla parte tabellare e per quanto non assorbibile; la spesa relativa al personale che transita da un altro ente strumentale provinciale, autorizzate dal Dipartimento provinciale competente in materia di personale; la spesa per eventuali corsi di formazione specificatamente destinati alla riqualificazione del personale nel caso di transito da un ente strumentale a carattere privatistico all'altro o di modifiche connesse all'attuazione del piano di riorganizzazione delle società provinciali, se e nei limiti autorizzati dal Dipartimento provinciale competente in materia di personale; le deroghe sulle collaborazioni previste al punto A.3 della parte II dell'allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2122/2020.

SPESA PER IL PERSONALE	2019	2021
Spesa per il personale (tempo indeterminato e determinato) comprensivo del personale PAT a disposizione e DG (B7)	3.323.250	7.314.346
+ Spesa per collaborazioni		
- Spesa per nuove assunzioni autorizzate dal Dipartimento personale (spesa evidenziata per frazione di anno)		680.917
- 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		3.309.385
- Spesa per corsi di formazione specificatamente destinati alla riqualificazione del personale in transito		1.238
SPESA PER IL PERSONALE TOTALE	3.323.250	3.322.805

6. DISPOSIZIONI RELATIVE AL RECLUTAMENTO DEL PERSONALE

La Società ha rispettato le disposizioni sul reclutamento del personale a tempo indeterminato secondo quanto stabilito dall'allegato della delibera della Giunta provinciale 2122/2020 (parte II, punto C1 dell'allegato).

La Società ha rispettato le procedure previste dall'allegato della delibera della Giunta provinciale 2122/2020 (parte II, punto C2 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.

RUOLO DEGLI INDICATORI DI PERFORMANCE

Nell’elaborazione del programma di valutazione dei rischi di crisi aziendale assumono assoluta rilevanza alcuni indici di bilancio già 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 adotti, 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	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Variazione 2021-2020		Variazione nel triennio	
				assoluta	%	assoluta	%
Ricavi netti	40.315.527	40.066.754	40.048.248	-18.506	■ -	-267.279	■ -0,66%
Costi esterni	21.855.003	21.681.000	21.405.502	-275.498	■ -1,27%	-449.501	■ -2,06%
Valore aggiunto	18.460.524	18.385.754	18.642.746	256.992	■ 1,40%	182.222	■ 0,99%

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Variazione 2021-2020		Variazione nel triennio	
				assoluta	%	assoluta	%
Costo del lavoro	3.323.250	3.474.910	4.004.961	530.051	15,25%	681.711	20,51%
Margine operativo lordo (EBITDA)	15.137.274	14.910.844	14.637.785	-273.059	-1,83%	-499.489	-3,30%
Ammortamenti, svalutazioni e altri oneri diversi	10.449.474	10.588.803	9.947.461	-641.342	-6,06%	-502.013	-4,80%
	2.002.615	2.282.427	2.350.405	67.978	2,98%	347.790	17,37%
Risultato operativo (EBIT)	2.185.185	2.039.614	2.339.919	300.305	14,72%	154.734	7,08%
Proventi ed oneri finanziari	9.616	174.297	11.780	-162.517	-93,24%	2.164	22,50%
Risultato Ordinario	2.194.801	2.213.911	2.351.699	137.788	6,22%	156.898	7,15%
Componenti straordinarie nette	-	-	-	-	-	-	-
Risultato prima delle imposte	2.194.801	2.213.911	2.351.699	137.788	6,22%	156.898	7,15%
Imposte sul reddito	2.080.558	2.024.987	2.119.627	94.640	4,67%	39.069	1,88%
Risultato netto	114.243	188.924	232.072	43.148	22,84%	117.829	103,14%

Si registrano nel triennio contenute flessioni sul margine operativo lordo e da questo in parte 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 comunque 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, nel frattempo, è rientrato 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	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
A) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE				
Utile (perdita) d'esercizio	232.072	188.924	114.243	1.267.401
Imposte sul reddito	2.119.627	2.024.987	2.080.558	2.177.296
Interessi passivi / (interessi attivi)	(11.780)	(174.297)	(9.616)	6.742
(Dividendi)	0	0	0	0
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(493.851)	(423.738)	(963.375)	(502.210)
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.846.068	1.615.876	1.221.810	2.949.229
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>				
Accantonamento ai fondi	1.137.741	1.571.749	2.043.335	1.534.626
Ammortamenti delle immobilizzazioni	9.547.461	9.524.103	9.491.186	9.328.976
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	386.700	483.288	350.000
Altre rettifiche per elementi non monetari	-271.700	340.202	-73.895	161.477
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	10.413.502	11.822.754	11.943.914	11.375.079
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>				
Decremento / (incremento) dei cespiti destinati alla vendita	102.293	(192.536)	93.199	376.295
Decremento / (incremento) dei crediti verso clienti	(568.997)	1.855.786	(1.323.636)	1.842.591
Incremento / (decremento) dei debiti verso fornitori e acconti	(1.724.105)	4.126.654	106.567	(2.929.196)
Decremento / (incremento) ratei e risconti attivi	(224.672)	23.824	(57.272)	(113.639)
Incremento / (decremento) ratei e risconti passivi	(5.214.252)	7.424.141	999.316	5.693.435
Decremento / (incremento) dei crediti verso PAT	19.959.877	1.540.464	28.789.146	1.164.516
Aumento / (diminuzione) dei debiti verso PAT	3.530.463	3.243.866	(16.756.314)	4.631.627
Decremento/(incremento) dei crediti verso imprese sottoposte al controllo della controllante	34.535	(24.956)	11.442	0
Aumento / (diminuzione) dei debiti verso imprese sottoposte al controllo della controllante	40.575	78.863	78.257	3.291
Decremento / (incremento) degli altri crediti	(248.477)	(165.311)	(507)	84.763
Aumento / (diminuzione) altri debiti	47.702	140.725	36.876	98.032

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Aumento / (diminuzione) posizione tributaria	(1.230.034)	(458.682)	(1.365.288)	(676.550)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	14.504.908	17.592.838	10.611.786	10.175.165
<i>Altre rettifiche</i>				
Interessi incassati / (pagati)	13.652	174.540	6.170	765.344
(Imposte sul reddito pagate)	(1.906.481)	38.908	(1.799.644)	(1.359.161)
(Utilizzo dei fondi)	(1.102.668)	(1.199.718)	(1.537.049)	(2.657.855)
3. Flusso finanziario dopo le rettifiche	(2.995.497)	(986.270)	(3.330.523)	(3.251.672)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	23.768.981	30.045.198	20.446.987	21.247.801
B) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ D'INVESTIMENTO				
<i>Immobilizzazioni materiali</i>				
(Investimenti)	(8.370.069)	(5.360.672)	(5.701.495)	(6.108.827)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.122.015	1.798.415	2.866.277	1.064.045
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>				
(Investimenti)	(63.460)	(395.392)	(511.686)	(853.878)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>				
Prezzo di realizzo disinvestimenti	10.000	0	1.527	11.027
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>				
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(7.301.514)	(3.957.649)	(3.345.377)	(5.887.633)
C) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO				
<i>Mezzi di terzi</i>				
Rimborso finanziamenti	(14.423.922)	(14.370.759)	(14.320.243)	(9.916.414)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(14.423.922)	(14.370.759)	(14.320.243)	(9.916.414)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A +/- B +/- C)	2.043.545	11.716.790	2.781.367	5.443.754
Disponibilità liquide al 1° gennaio anno n				
Totale Disponibilità liquide ad 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
Disponibilità liquide al 31 dicembre anno n				
Totale Disponibilità liquide ad inizio periodo	42.327.826	40.284.281	28.567.491	25.786.124
di cui non liberamente utilizzabili	13.317	13.418	13.519	13.621

IL PIANO TRIENNALE

Nella stessa logica della valutazione delle prospettive aziendali appena esposta, 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, successivamente il consiglio di amministrazione ha elaborato in data 30 novembre 2021 l'aggiornamento del Piano strategico triennale 2019- 2021, limitatamente all'anno 2021 successivamente approvato in data 21 dicembre 2021 dalla Giunta provinciale con delibera n.2352 e trasmessa alla Società in data 14 febbraio 2022 prot.3268.

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

- la ragionevole certezza della sostenibilità delle attività pianificate;
- il fabbisogno finanziario per la copertura degli investimenti/attività da attivare;
- 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, 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" 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 2021 non è stata richiesta ad Unicredit S.p.A., alcuna apertura di credito in quanto il saldo del conto corrente di tesoreria al 1.1.2021 superava i 40 milioni di Euro ed è ulteriormente incrementato nel corso dell'anno.

Durante l'esercizio 2021 è continuata, infine, la restituzione delle rate del prestito obbligazionario come di seguito dettagliato.

N.	Data P.O.	Cod. ISIN	Periodo	Importo P.O.	Tasso	CONTRIBUTO					Capitale residuo al 31/12/2021
						Delibera	Annualità (cap e interessi)	Durata anni	Scadenza	Totale contribuito	
3	12/07/2011	IT0004734221	da 12/07/2012 a 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	10.828.211

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 31/12/2021
01/01/2017 31/12/2032	163.954.865	0%	Delibera GP n. 2198 del 03/12/2015 e Determina n. 196 del 15/06/2016	31/12/2032	17	106.887.385

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

Il perdurare della congiuntura determinata dall'emergenza sanitaria 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 2019, 2020 e 2021, la sostenibilità degli indici individuati e del loro andamento nel triennio e considerati i principali fatti di gestione documentati nella Relazione sulla gestione 2021, nonché l'evoluzione dell'attività della Società indicata nel piano triennale 2019-2021 approvato dal Consiglio di amministrazione il 6 novembre 2019 e 30 novembre 2021, e deliberato dalla Giunta provinciale il 21 dicembre 2021 con atto n. 2352, 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 2022 si prospetta differente rispetto al triennio appena concluso, infatti, la Società sta elaborando il Piano triennale 2022 - 2024, da sottoporre all'approvazione del socio che nelle previsioni introducono un decisivo cambio di passo rispetto al passato.

Il riferimento va ai fattori che hanno segnato profondamente e lo faranno ancora per un certo periodo la Società fra questi:

- il progetto 110% con tutte le sue implicazioni operative (progettuali, legali, finanziarie, fiscali), che rispetto agli inizi dell'operazione ha assunto dimensioni e complessità via via crescenti;
- gli investimenti in via di approvazione pari a circa 15 milioni di Euro finanziati con il PNRR con le rilevanti implicazioni sul piano dei tempi di realizzazione delle opere, del monitoraggio dei SAL e del rispetto delle indicazioni ministeriali delle quali siamo ad oggi ancora in attesa;
- il contesto pandemico che con la conseguente crisi economica ha profondamente segnato le relazioni sociali in un contesto già di per sé connotato da fragilità;
- la definizione delle linee guida di programmazione delle politiche abitative nella PAT e gli obiettivi di ITEA S.p.A. trasmesse alla Società il 4 novembre 2021.

L'attività della Società sarà pertanto caratterizzata trasversalmente dalle diverse rilevanti novità emerse già dal 2020 che impegneranno ITEA S.p.A. a coniugare la mission aziendale con il contesto così fortemente segnato dall'emergenza sanitaria e, di recente, dagli effetti determinati dal conflitto in Ucraina che sul versante del costo dell'energia e delle materie prime rischia di generare spirali inflazionistiche fuori controllo, con tutte le conseguenze di natura economico e sociale.



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.

Nel 2021, il Data Protection Officer ha proposto di implementare il Documento Programmatico sulla Sicurezza sviluppando un documento denominato Privacy and Digital Policy evidenziando la parte tecnica comprensiva dell'analisi dei rischi in un allegato con sua distinta peculiarità rispetto alla parte normativa. Il Documento così ripensato è in fase di sviluppo e approvazione. .



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

Nel corso del 2021, 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 lo sviluppo e lo stato di attuazione della revisione integrale del MOG, con aggiornamenti resi da parte dell'avv. Flavia Betti Tonini.

In data 28 giugno 2021 sono stati nominati i nuovi membri dell'Organismo di Vigilanza, i quali hanno 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.

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 alle attività gestite nell'ambito della Convenzione.

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 come previsto dallo Statuto.

Trento, 31 marzo 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

dott.ssa Francesca Gerosa



STATO PATRIMONIALE
CONTO ECONOMICO
RENDICONTO FINANZIARI

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	31/12/2021	31/12/2020
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	22.341	59.686
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	253.901	502.957
7) Altre immobilizzazioni	1.292.409	1.406.802
Totale Immobilizzazioni immateriali (I)	1.568.651	1.969.445
II. Materiali		
1) Terreni e fabbricati	1.091.337.039	1.097.108.244
2) Impianti e macchinari	44.797	11.665
3) Attrezzature industriali e commerciali	18.923	22.778
4) Altri beni	114.630	84.596
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	18.136.835	13.513.936
Totale immobilizzazioni materiali (II)	1.109.652.224	1.110.741.219
III. Finanziarie		
1) Partecipazioni in:		
d-bis) altre imprese	1.526	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)	1.526	11.526
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	1.111.222.401	1.112.722.190
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
5) Acconti	0	0
Totale rimanenze (I)	0	0

	31/12/2021	31/12/2020
II Crediti		
1) Verso clienti	3.715.931	3.417.396
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	220.569	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	3.495.362	3.417.396
4) Verso controllanti	176.372.984	196.332.861
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	126.237.467	164.070.400
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	50.135.517	32.262.461
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllate	660	35.195
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	660	35.195
5-bis) Crediti tributari	970.180	339.587
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	392.974	141.654
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	577.206	197.933
5-ter) Imposte anticipate	640.671	648.589
5-quater) Verso altri	517.250	268.773
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	517.250	268.773
Totale Crediti (II)	182.217.676	201.042.401
IV Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	42.324.543	40.281.784
2) Assegni	0	0
3) Denaro e valori di cassa	3.283	2.497
Totale disponibilità liquide (IV)	42.327.826	40.284.281
V Immobilizzazioni materiali destinate all'alienazione	181.531	264.436
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	224.727.033	241.591.118
D) RATEI E RISCONTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DEL DISAGGIO SU PRESTITI		
Ratei e risconti attivi	478.725	254.053
TOTALE RATEI E RISCONTI (D)	478.725	254.053
TOTALE ATTIVITÀ	1.336.428.159	1.354.567.361

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	31/12/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale sociale	3.412.077	3.412.077
IV Riserva legale	723.580	723.580
V Riserve statutarie	1.315.140	1.230.124
VI Altre riserve	927.426.753	927.322.848
- straordinaria - accantonamento di utili	18.852.212	18.748.304
- 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	-2	1
IX Utile/(Perdita) d'esercizio	232.072	188.924
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	933.109.622	932.877.553
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
2) Per imposte, anche differite	120.867	132.325
4) Altri fondi	2.239.467	2.469.714
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	2.360.334	2.602.039
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
1) Fondo trattamento di fine rapporto	4.034	3.766
TOTALE FONDO TFR (C)	4.034	3.766
D) DEBITI		
1) Obbligazioni	10.828.211	11.896.306
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	9.704.168	10.828.212
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	1.124.043	1.068.094
3) Debiti verso soci per finanziamenti	126.887.385	140.243.212
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	93.531.558	126.887.385
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	33.355.827	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

	31/12/2021	31/12/2020
6) Acconti	1.023.404	847.250
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	1.023.404	847.250
7) Debiti verso fornitori	8.368.697	10.268.956
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	1.213.808	1.157.037
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	7.154.889	9.111.919
11) Debiti verso controllanti	10.210.636	6.680.173
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	2.239.991	2.353.825
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	7.970.645	4.326.348
11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	224.387	183.812
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	3.440	2.440
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	220.947	181.372
12) Debiti tributari	112.474	498.769
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	112.474	498.769
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	169.161	176.586
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	169.161	176.586
14) Altri debiti	3.859.681	3.804.554
- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	1.770.037	1.717.771
- di cui con scadenza entro i dodici mesi	2.089.644	2.086.783
TOTALE DEBITI (D)	161.684.036	174.599.618
E) RATEI E RISCONTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SU PRESTITI		
Ratei e riscontri passivi	239.270.133	244.484.385
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	239.270.133	244.484.385
TOTALE PASSIVO E NETTO	1.336.428.159	1.354.567.361

CONTO ECONOMICO

	31/12/2021	31/12/2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.039.902	18.691.073
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	17.546	11.623
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	20.990.800	21.364.058
- di cui contributi in conto esercizio	3.800.000	3.707.479
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	40.048.248	40.066.754
B) COSTO DELLA PRODUZIONE		
7) Per servizi	21.380.287	21.659.342
8) Per godimento beni di terzi	25.215	21.658
9) Per il personale:	4.004.961	3.474.910
a) salari e stipendi	2.941.159	2.535.886
b) oneri sociali	855.181	755.675
c) trattamento di fine rapporto	197.741	173.749
e) altri costi	10.880	9.600
10) Ammortamenti e svalutazioni:	9.947.461	10.588.803
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	452.769	472.680
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	9.094.692	9.051.423
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	386.700
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	400.000	678.000
12) Accantonamenti per rischi	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	2.350.405	2.282.427
TOTALE COSTO DELLA PRODUZIONE (B)	37.708.329	38.027.140
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	2.339.919	2.039.614
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti	12.017	181.376
17) Interessi e altri oneri finanziari	(237)	(7.079)
17 bis) Utili e perdite su cambi	0	0
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	11.780	174.297
RISULTATO ANTE (A - B +/- C)	2.351.699	2.213.911
20) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	(2.119.627)	(2.024.987)
a) Imposte correnti	(2.131.575)	(2.113.829)
b) Imposte differite e anticipate	3.540	80.689
c) Imposte esercizi precedenti	8.408	8.153
TOTALE IMPOSTE DI ESERCIZIO	(2.119.627)	(2.024.987)
21) UTILE NETTO (PERDITA) D'ESERCIZIO	232.072	188.924

RENDICONTO FINANZIARIO

	31/12/2021	31/12/2020
A) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE		
Utile (perdita) d'esercizio	232.072	188.924
Imposte sul reddito	2.119.627	2.024.987
Interessi passivi / (interessi attivi)	(11.780)	(174.297)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(493.851)	(423.738)
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plusv/minusvalenze da cessione	1.846.068	1.615.876
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamento ai fondi	1.137.741	1.571.749
Ammortamenti delle immobilizzazioni	9.547.461	9.524.103
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	386.700
Altre rettifiche per elementi non monetari	-271.700	340.202
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	10.413.502	11.822.754
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento / (incremento) dei cespiti destinati alla vendita	102.293	(192.536)
Decremento / (incremento) dei crediti verso clienti	(568.997)	1.855.786
Incremento / (decremento) dei debiti verso fornitori e acconti	(1.724.105)	4.126.654
Decremento / (incremento) ratei e risconti attivi	(224.672)	23.824
Incremento / (decremento) ratei e risconti passivi	(5.214.252)	7.424.141
Decremento / (incremento) dei crediti verso PAT	19.959.877	1.540.464
Aumento / (diminuzione) dei debiti verso PAT	3.530.463	3.243.866
Decremento/(incremento) dei crediti verso imprese sottoposte al controllo della controllante	34.535	(24.956)
Aumento / (diminuzione) dei debiti verso imprese sottoposte al controllo della controllante	40.575	78.863
Decremento / (incremento) degli altri crediti	(248.477)	(165.311)
Aumento / (diminuzione) altri debiti	47.702	140.725
Aumento / (diminuzione) posizione tributaria	(1.230.034)	(458.682)

	31/12/2021	31/12/2020
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	14.504.908	17.592.838
Altre rettifiche		
Interessi incassati (pagati)	13.652	174.540
(Imposte sul reddito pagate)	(1.906.481)	38.908
(Utilizzo dei fondi)	(1.102.668)	(1.199.718)
3. Flusso finanziario dopo le rettifiche	(2.995.497)	(986.270)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	23.768.981	30.045.198
B) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ D'INVESTIMENTO		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(8.370.069)	(5.360.672)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.122.015	1.798.415
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(63.460)	(395.392)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Prezzo di realizzo disinvestimenti	10.000	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(7.301.514)	(3.957.649)
C) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Rimborso finanziamenti	(14.423.922)	(14.370.759)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(14.423.922)	(14.370.759)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A +/- B +/- C)	2.043.545	11.716.790
Disponibilità liquide al 1° gennaio anno n		
Totale Disponibilità liquide ad inizio periodo	40.284.281	28.567.491
di cui non liberamente utilizzabili	13.418	13.519
Disponibilità liquide al 31 dicembre anno n		
Totale Disponibilità liquide a inizio periodo	42.327.826	40.284.281
di cui non liberamente utilizzabili	13.317	13.418



NOTA INTEGRATIVA

Con decorrenza 2 gennaio 2007, per atto di trasformazione, l'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA) ente funzionale della Provincia Autonoma di Trento, è stato trasformato nell'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa - Società per azioni (ITEA S.p.A.) e le relative azioni sono state poste in capo alla stessa Provincia 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 2021 è stato redatto nell'osservanza della legislazione civilistica e si compone degli schemi di Stato patrimoniale, Conto economico e Rendiconto finanziario, oltre che della Nota Integrativa e della Relazione sulla gestione.

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, interpretati ed integrati dai principi contabili enunciati 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 2021, 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 09 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 ITEA Ente funzionale della Provincia Autonoma di Trento, ha regolarmente provveduto alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà.

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

I terreni non sono soggetti ad ammortamento.

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 01 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 2021.

IMPOSTE

Imposte correnti

Le imposte correnti sul reddito sono stanziato 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 2021 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	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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	44.682	0	18.778	63.460
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	-249.056	249.056	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	82.027	0	370.742	452.769
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	-11.485	-11.485
Totale variazioni	-37.345	-249.056	-114.393	-400.794
Valore di fine esercizio				
Costo	478.405	253.901	4.561.001	5.293.307
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	456.064	0	3.268.592	3.724.656
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	22.341	253.901	1.292.409	1.568.651

I “diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere d'ingegno” al 31 dicembre 2021 presentano un saldo pari ad Euro 22.341 e vengono ammortizzati in due anni. Nel 2021 sono stati incrementati di Euro 44.682 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 2021 tale importo è pari ad Euro 253.901.

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 2021, ammortizzato sulla base del piano di ammortamento del debito, per Euro 28.944;
- oneri sostenuti per interventi di manutenzione straordinaria ultimati, compresi i costi tecnici interni per Euro 301.175, su immobili che la Società amministra di proprietà dello Stato e della Provincia Autonoma di Trento. Per quanto riguarda gli immobili di proprietà della Provincia si tratta della quota residuale dei costi, ammortizzato in cinque anni, registrati negli anni precedenti, che possono essere stati finanziati da contributi provinciali. Dall'entrata in vigore della Convenzione Provincia Autonoma di Trento ed Itea spa del 1° aprile 2021 i costi per tale tipologia di attività sono contabilizzati direttamente a conto economico così come il relativo contributo; per la determinazione dell'importo 2021 si rimanda al capitolo “Ratei e risconti passivi” della presente Nota Integrativa. Nel 2021 sono state contabilizzate spese per nuove certificazioni su unità di proprietà della Società pari ad Euro 17.495;
- costi relativi all'elaborazione delle certificazioni energetiche delle unità immobiliari di proprietà della Società per Euro 949.594 e in via residuale del Demanio statale per Euro 12.696, 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 2021 sono state contabilizzate spese per nuove certificazioni su unità di proprietà della Società pari ad Euro 1.283.

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	40.546	1.305	61.193	8.267.025	8.370.069
Riclassifiche (del valore di bilancio)	3.645.885	0	0	0	-3.645.885	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	447.914	0	0	402	-33.655	414.661
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	9.051.361	7.414	5.160	30.757	0	9.094.692
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	82.185	0	0	0	-31.896	50.289
Totale variazioni	-5.771.205	33.132	-3.855	30.034	4.622.899	-1.088.995
Valore di fine esercizio						
Costo	1.213.582.487	140.141	455.639	1.066.350	18.831.104	1.234.075.721
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	118.056.179	95.344	436.716	951.720	0	119.539.959
Svalutazioni	4.189.269	0	0	0	694.269	4.883.538
Valore di bilancio	1.091.337.039	44.797	18.923	114.630	18.136.835	1.109.652.224

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 31/12/2020	acquisizioni	ultimazione cantieri 2021	manutenzione straordinaria capitalizzata
terreni edificabili	36.152.361	0	0	0
terreni non edificabili	1.097.474	0	0	0
fabbricati strum. utilizzati dirett.	13.834.520	0	0	158.853
fabbricati strum. non utilizzati dirett.	62.643.962	0	0	105.802
fabbricati civili	1.053.790.884	0	0	3.343.482
fabbricati accessori	42.713.501	0	0	37.748
fabbricati in diritto di superficie	137.038	0	0	0
TOTALE	1.210.369.740	0	0	3.645.885

Analisi dei movimenti dell'esercizio - Costo storico -	costo storico lordo cessioni	ricollocazioni decrementi svalutazioni	contributi c/investimento	costo storico 31/12/2021
terreni edificabili	0	-42.483	-61.567	36.048.311
terreni non edificabili	0	0	0	1.097.474
fabbricati strum. utilizzati dirett.	0	0	0	13.993.373
fabbricati strum. non utilizzati dirett.	0	0	2.607	62.752.371
fabbricati civili	-420.751	-220.100	372.283	1.056.865.798
fabbricati accessori	-94.572	-1.521	32.966	42.688.122
fabbricati in diritto di superficie	0	0	0	137.038
TOTALE	-515.323	-264.104	346.289	1.213.582.487

L'incremento evidenziato in tabella è dovuto a Euro 3.645.885 per le manutenzioni straordinarie capitalizzate. Nel 2021 non si sono conclusi cantieri per nuove realizzazioni.

I decrementi per Euro 515.323 sono dovuti alle cessioni stipulate durante l'anno per le varie categorie specificate in tabella.

Le ricollocazioni nelle voci dei fabbricati sono dovute principalmente:

- 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 tre unità immobiliari oggetto di stipula definitiva di contratto di cessione nei primi due mesi dell’anno 2022;
- 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;
- al decremento del valore di alcune unità per adeguamento di valori contabili (Euro 19.683).

Si rileva che nel 2021 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. Nell’anno si è bensì proceduto alla riduzione del contributo contabilizzato per un intervento concluso negli anni precedenti per Euro 407.856, comportando un incremento del valore dei cespiti e una ricollocazione del contributo su un’area esistente per spese sostenute in esercizi pregressi.

Nella valutazione del valore recuperabile delle voci esposte, considerato l’andamento del mercato ed il valore contabile al 31 dicembre 2021 non si è ritenuto di procedere ad alcuna movimentazione del fondo svalutazione.

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 44.797.

L’incremento di euro 40.546 rispetto all’esercizio precedente è dovuto principalmente ad un investimento nel sistema di sicurezza della sede.

B II 3) attrezzature industriali e commerciali

Le attrezzature industriali e commerciali presentano, a chiusura di esercizio, un saldo pari ad Euro 18.923, la variazione rispetto all’anno precedente è negativa per Euro 3.855, nell’anno sono state acquistate nuove attrezzature per Euro 1.305 e la quota di ammortamento dell’anno è stata di Euro 5.160.

B II 4) altri beni

Gli altri beni sono iscritti a bilancio per un importo pari ad Euro 114.630, con un incremento di Euro 30.034 rispetto al 2020 derivante da nuovi acquisti per Euro 61.193, principalmente hardware, dalla dismissione di beni obsoleti per un valore netto di Euro 402 e dall’ammortamento per Euro 30.757.

B II 5) immobilizzazioni in corso e acconti alle imprese

Le immobilizzazioni in corso ed acconti al 31 dicembre 2021 ammontano complessivamente ad Euro 18.136.835 di cui Euro 17.533.420 per immobilizzazioni in corso e Euro 603.415 per acconti alle imprese.

Immobilizzazioni in corso	valore 31/12/2020	incrementi		decrementi		valore 31/12/2021	variazione %
		ricollocazioni	spese 2021	ricollocazioni	capitalizzazioni		
costruzioni	8.839.596	0	597.615	-8.828	0	9.428.383	7%
ristrutturazioni	1.656.755	0	141.438	42.483	0	1.840.676	11%
urbanizzazioni	376.808	0	0	0	0	376.808	0%
totale cantieri	10.873.159	0	739.053	33.655	0	11.645.867	7%
f.do sval. costruzioni in corso	-694.269	0	0	0	0	-694.269	
Totale costruzioni e ristrutturazioni	10.178.890	0	739.053	33.655	0	10.951.598	8%
man. str. sede	81.027	0	158.853	0	-158.853	81.027	0%
man. str. altre u.i.	1.910.167	72.513	3.119.005	-5.954	-3.227.570	1.868.161	-2%
man. str. condomini esterni	710.190		4.207.848	-25.942	-259.462	4.632.634	552%
Totale interventi di manutenzione straordinaria	2.701.384	72.513	7.485.706	-31.896	-3.645.885	6.581.822	144%
TOTALE	12.880.274	72.513	8.224.759	1.759	-3.645.885	17.533.420	36%

Acconti a imprese	valore 31/12/2020	incrementi		decrementi		valore 31/12/2021	variazione %
		ricollocazioni	erogati 2021	recupero	capitalizzazioni		
per appalti in corso	92.161	0	42.266	-72.513	0	61.914	-33%
per acquisti esterni	0	0	0	0	0	0	0%
per acconti espropri	541.501	0	0	0	0	541.501	0%
TOTALE	633.662	0	42.266	-72.513	0	603.415	-5%

TOTALE IMMOBILIZZ. IN CORSO E ACCONTI	13.513.936	72.513	8.267.025	-70.754	-3.645.885	18.136.835	31%
----------------------------------------------	-------------------	---------------	------------------	----------------	-------------------	-------------------	------------

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 2021 non si sono conclusi cantieri.

Per la determinazione delle spese sostenute nel 2021 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 2021, 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 3.645.885 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 603.415, 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 72.513.

Gli acconti riguardano:

- appalti in corso: gli incrementi sono relativi alle somme anticipate ai fornitori per gli appalti di costruzione, ristrutturazione e manutenzione 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.

B III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**B III 1) Partecipazioni**

Il saldo al 31 dicembre 2021 esposto in bilancio è pari ad Euro 1.526 ed è diminuito di Euro 10.000 rispetto al bilancio precedente a seguito della liquidazione del CSC Centro Servizi Condivisi. ITEA S.p.A. è titolare delle seguenti 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).

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	3.417.396	196.332.861	35.195	339.587	648.589	268.773	201.042.401
Variazione nell'esercizio	298.535	-19.959.877	-34.535	630.593	-7.918	248.477	-18.824.725
Valore di fine esercizio	3.715.931	176.372.984	660	970.180	640.671	517.250	182.217.676
Quota scadente entro l'esercizio	3.495.362	50.135.517	660	577.206		517.250	54.725.995
Quota scadente oltre l'esercizio	220.569	126.237.467	0	392.974		0	127.491.681
Di cui di durata residua superiore a 5 anni	0	36.752.834	0	56.492		0	36.809.326

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 3.715.931 e sono aumentati rispetto al 2020 di Euro 298.535.

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

- Crediti verso clienti utenti Euro 2.680.464;
- Crediti verso utenti per spese condominiali Euro 661.707;
- Crediti verso clienti non utenti Euro 373.760.

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	31/12/2020	incrementi	decrementi	31/12/2021
Crediti utenti	8.044.773	32.291.084	-32.327.825	8.008.032
Fatture da emettere utenti	117.680	139.130	-91.410	165.400
- f.do svalutazione utenti	-5.224.378	-400.000	131.410	-5.492.968
TOTALE	2.938.075	32.030.214	-32.287.825	2.680.464

L'ammontare del valore nominale dei crediti a fine anno 2021 rileva un decremento di Euro 36.741 rispetto allo stesso valore del 2020.

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 2021 il fondo in argomento è stato utilizzato per Euro 131.410 e l'accantonamento dell'anno è stato di Euro 400.000.

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 661.707. 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 incremento rispetto al 2020 di Euro 392.949 ed i movimenti dell'anno sono imputabili all'emissione del conguaglio per il periodo 01/07/2019 - 30/06/2020, avvenuta a luglio 2021, e alla contabilizzazione di acconti spese condominiali addebitati agli utenti maggiori rispetto alle spese effettivamente sostenute per le utenze attive nel corso del 2021.

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	31/12/2020	incrementi	decrementi	31/12/2021
Valore nominale crediti non utenti	37.701	28.484.553	-28.276.482	245.772
-f.do svalutazione non utenti	-10.098	0	0	-10.098
Fatture da emettere	0	463	0	463
Crediti per amministrazione stabili	175.836	136.813	-175.838	136.811
Crediti vs/Enti in convenzione	7.124	812	-7.124	812
TOTALE	210.563	28.622.641	-28.459.444	373.760

Il valore nominale dei crediti esigibili verso clienti non utenti ammonta ad Euro 245.772, il relativo fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2021 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 136.811.

I crediti per opere in convenzione sono composti da quanto contabilizzato nei confronti dell'Azienda Provinciale per i servizi sanitari per la gestione di un cantiere a Rovereto per Euro 812.

C II 4) verso controllanti

L'importo dei crediti che la Società vanta nei confronti della controllante Provincia Autonoma di Trento ammonta ad Euro 176.372.984 con una diminuzione di Euro 19.959.877 rispetto all'anno precedente.

Dall'esercizio 2020 Itea spa svolge l'attività di 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, così come disciplinato dalla convenzione tra Provincia Autonoma di Trento ed ITEA sottoscritta il 1° aprile 2021.

A titolo di contributo in conto esercizio per lo svolgimento del Servizio di interesse economico generale di edilizia sociale, nell'anno 2021, sono stati contabilizzati Euro 3.800.000 e sono stati incassati Euro 5.299.114.

A titolo di contributo in conto investimento nel 2021 non sono stati deliberati nuovi contributi da parte della Provincia Autonoma di Trento, mentre i decrementi sono dovuti dall'incasso delle quote annuali per Euro 15.047.051 e dallo stralcio del contributo di Euro 2.400.000 concesso dalla delibera provinciale 1859 del 2019 a seguito di variate condizioni operative.

Nella seguente tabella sono specificati i movimenti dell'anno 2021:

Crediti vs controllanti	Importo contributo	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
contributi conto esercizio		8.999.114	3.800.000	-5.299.114	7.500.000
totale contributi conto esercizio		8.999.114	3.800.000	-5.299.114	7.500.000
GP n. 2791 dd 03 12 2010	70.000.000	30.240.683	0	-3.500.000	26.740.683
GP n. 2794 dd 14 12 2011	60.000.000	27.071.285	0	-3.000.000	24.071.285
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	21.243.564	0	-2.000.000	19.243.564
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	18.406.922	0	-3.249.833	15.157.089
delibera modifica 2564/09	40.743.605	24.257.513	0	-3.297.218	20.960.295
determina n 429 dd 19 12 2016	5.000.000	2.425.455	0	0	2.425.455
GP n. 2222 dd 19 12 2017	10.000.000	10.000.000	0	0	10.000.000
GP n. 2417 dd 21 12 2018	13.114.851	13.114.851	0	0	13.114.851
GP n. 1859 dd 22 11 2019	3.795.171	3.795.171	0	-2.400.000	1.395.171
GP n. 2270 dd 22 12 2020	10.000.000	10.000.000	0	0	10.000.000
totale contributi PAT conto investimento		186.259.906	0	-17.447.051	168.812.855
- crediti per att.amministrativa gestione unità immobiliari demanio statale		221	222	-221	222
- crediti per attività amministrativa		1.003.737	0	-1.003.737	0
- crediti per attività progettazione		0	57.382	0	57.382
- crediti per attività gestione Progetto Migranti		69.883	19.372	-86.730	2.525
- crediti per locazioni		0	119.064	-119.064	0
totale crediti per corrispettivo attività		1.073.841	196.040	-1.209.752	60.129
TOTALE		196.332.861	3.996.040	-23.955.917	176.372.984

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 2021 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 2021 presenta un saldo di Euro 660, con un decremento di Euro 34.535 rispetto all'esercizio precedente. Tali crediti rilevano nei confronti della SET Distribuzione S.p.A.

C II 5 bis) crediti tributari

Nella tabella sottostante si evidenzia la natura del credito tributario 2021:

Crediti tributari	31/12/2020	31/12/2021	variazione
credito ires	0	263.177	263.177
credito irap	11.174	40.740	29.566
credito vs erario per detrazioni fiscali	0	353.596	353.596
credito iva	169.338	175.820	6.482
altri crediti - imposte diverse - credito vs erario	159.075	136.847	-22.228
TOTALE	339.587	970.180	630.593

L'ammontare al 31 dicembre 2021 dei crediti tributari è di Euro 970.180, con un incremento rispetto all'anno precedente di Euro 630.593.

Le variazioni di maggior rilievo sono imputabili al credito IRES rilevato a fine esercizio, per la cui determinazione si rinvia al paragrafo "Imposte e tasse" del conto economico della presente Nota Integrativa ed al credito per le detrazioni fiscali su lavori di manutenzione straordinaria effettuate dalla società che verranno recuperate nelle tempistiche di legge previste a seconda della tipologia di detrazione spettante.

C II 5 ter) imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano ad Euro 640.671, 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 517.250, con un aumento rispetto all'anno precedente di Euro 248.477.

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

Crediti verso altri	31/12/2020	incrementi	decrementi	31/12/2021
Crediti diversi	316.399	1.023.059	-774.582	564.876
-f.do svalutazione crediti diversi	-47.626	0	0	-47.626
TOTALE	268.773	1.023.059	-774.582	517.250

Il valore nominale dei crediti ammonta ad Euro 564.876 e si riferisce:

- per Euro 517.334 a crediti verso fornitori. Su tale ammontare è stato stanziato un fondo svalutazione di euro 47.626;
- per Euro 34.707 a crediti per cauzioni attive;
- per Euro 12.835 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	40.281.784	0	2.497	40.284.281
Variazione nell'esercizio	2.042.759	0	786	2.043.545
Valore di fine esercizio	42.324.543	0	3.283	42.327.826

Le disponibilità liquide presentano un saldo pari a Euro 42.327.826, di cui Euro 13.317 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 espone 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 2021 tale importo è pari ad Euro 181.531, relativo ad unità immobiliari, già cedute nel 2022.

D) RATEI E RISCOINTI 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	0	254.053	254.053
Variazione nell'esercizio	0	224.672	224.672
Valore di fine esercizio	0	478.725	478.725

I risconti attivi, pari ad Euro 478.725, 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	1.230.124	18.748.304	14.000.000	894.574.544	927.322.848	188.924	932.877.553
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente									
Attribuzione di dividendi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre destinazioni	0	0	85.016	103.908	0	0	103.908	-188.924	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								232.072	232.072
Valore di fine esercizio	3.412.077	723.580	1.315.140	18.852.212	14.000.000	894.574.541	927.426.753	232.072	933.109.622

Il movimento dell'esercizio è riferito unicamente alla destinazione del risultato conseguito nel 2020 come da delibera assembleare del 28 giugno 2021.

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	894.574.541	167.303.099	56.537.620	56.537.620	614.196.204	-2

*Ante riforma T.U. 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	1.315.140		d	1.315.140		
Altre riserve						
Riserva straordinaria	18.852.212		a, b, c	18.852.212		
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	894.574.541	a, b, c	894.574.541
Totale altre riserve	927.426.753		927.426.753
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi			
Utili portati a nuovo			
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio			
Totale	932.877.550		929.465.473
Quota non distribuibile			2.038.720
Residua quota distribuibile			927.426.753

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	894.574.541	280.378.339	614.196.204	-2
Origine / natura				
Possibilità di utilizzazioni		A B C	A B C	A B C
Quota disponibile		280.378.339	614.196.204	-2
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	132.325	0	2.469.714	2.602.039
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	40.927	0	540.000	580.927
Utilizzo nell'esercizio	0	52.385	0	770.247	822.632
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	-11.458	0	-230.247	-241.705
Valore di fine esercizio	0	120.867	0	2.239.467	2.360.334

B 2) Per Imposte, anche differite

Il fondo imposte è composto dal fondo imposte differite per Euro 120.867, con una diminuzione di Euro 11.458 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 2021 comprende:

- un fondo rischi per controversie legali per Euro 489.080;
- un fondo rischi per futuri accertamenti fiscali per Euro 275.413;
- un fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali per Euro 974.974, 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 nel 2019 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.

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 540.000, mentre gli altri fondi si ritengono congrui.

Nel corso dell'anno sono stati utilizzati il fondo rischi per controversie legali per Euro 28.933 e il fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali per Euro 741.314.

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

C) TFR di lavoro subordinato	31/12/2020	31/12/2021	Variazioni	%
1) Fondo trattamento di fine rapporto	3.766	4.034	268	7%
- Fondo trattamento di fine rapporto	1.123.241	1.188.410	65.169	
- Crediti v/inps per tfr	-1.119.475	-1.184.376	-64.901	

Il Fondo di trattamento di fine rapporto ammonta ad Euro 4.034, pari alla quota di trattamento di fine rapporto detenuto in azienda al 31/12/2021.

Il fondo è stato movimentato con l'accantonamento dell'anno di Euro 197.741, corrispondente al maturato dell'anno, ed è stato utilizzato, per Euro 78.030, 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 2021 pari ad Euro 268 è dovuta al movimento 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	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
Variazione nell'esercizio	-1.068.095	-13.355.827	176.154	-1.900.259	3.530.463	40.575	-386.295	-7.425	55.127	-12.915.582
Valore di fine esercizio	10.828.211	126.887.385	1.023.404	8.368.697	10.210.636	224.387	112.474	169.161	3.859.681	161.684.036
Quota scadente entro l'esercizio	1.124.043	33.355.827	1.023.404	7.154.889	7.970.645	220.947	112.474	169.161	2.089.644	53.221.034
Quota scadente oltre l'esercizio	9.704.168	93.531.558	0	1.213.808	2.239.991	3.440			1.770.037	108.463.002
Di cui di durata residua superiore a 5 anni	4.587.569	40.591.206	0	0	2.214.179	0		0		47.392.954

Dall'analisi della composizione dei debiti, con particolare riferimento a quelli sorti dal 2016 al 2021 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 2021 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 2021 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 2021 è pari ad Euro 10.828.211, la quota rimborsata nell'anno è stata di Euro 1.068.095.

D 3) Debiti verso soci per finanziamenti

L'importo dei Debiti per soci per finanziamenti al 31 dicembre 2021 è pari ad Euro 126.887.385, 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, relative al finanziamento per estinzione anticipata indebitamento.

Debiti verso soci per finanziamenti	Totale	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	di cui oltre 5 anni
Finanziamenti infruttiferi (manutenzione straordinaria)	20.000.000	20.000.000	0	0
Finanziamenti per estinzione anticipata indebitamento	106.887.385	13.355.827	93.531.558	40.591.206
TOTALE	126.887.385	33.355.827	93.531.558	40.591.206

D 4) Debiti verso banche

Al 31 dicembre 2021, non sono presenti debiti verso banche.

D 6) Acconti

Sono contabilizzati in questa voce:

- l'acconto per Euro 26.497 versato per l'acquisto di una unità immobiliare, il cui contratto è stato stipulato a gennaio 2022;
- l'acconto per il contributo di Euro 996.907 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 2021 pari ad Euro 8.368.697, con una diminuzione della voce di bilancio pari ad Euro 1.900.259 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	31/12/2020	31/12/2021	variazione
Debiti vs PAT per stipendi personale messo a disposizione	2.806.378	5.776.497	2.970.119
Debiti vs PAT per tfr personale messo a disposizione	3.432.396	3.588.241	155.845
Debiti vs PAT per canoni su unità demanio provinciale	387.510	795.892	408.382
Debiti diversi vs PAT	53.889	50.006	-3.883
TOTALE	6.680.173	10.210.636	3.530.463

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 2.970.119, così come previsto dalla convenzione per l'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale, siglata tra Provincia Autonoma di Trento ed ITEA S.p.A., la messa a disposizione del personale della Provincia Autonoma di Trento è a titolo oneroso;
- il debito per trattamento di fine rapporto del personale provinciale messo a disposizione è aumentato di Euro 155.845, per effetto della stima degli oneri di competenza 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 è incrementato di Euro 408.382, 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 diminuiti di Euro 3.883. Tali debiti si riferiscono a servizi svolti dalle strutture della Provincia per Euro 468, ai canoni di locazione emessi dalla Società da riversare alla Provincia relativi alle unità immobiliari in locazione di proprietà del demanio statale, ai sensi della L.52/1976 per Euro 14.783 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 34.755. 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 2.214.179.

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

Il saldo di tale voce al 31 dicembre 2021, pari ad Euro 224.387, è aumentato di Euro 40.575 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 2021 pari ad Euro 112.474 corrispondono:

- alle ritenute per lavoro autonomo e d'impresa, per Euro 9.964;
- alle ritenute del mese di dicembre 2021 effettuate su stipendi e compensi e altre imposte per Euro 80.450;
- all'imposta di bollo su documenti elettronici del quarto trimestre 2021 per Euro 22.060.

Alla data di redazione della presente Nota Integrativa, i debiti tributari risultanti al 31 dicembre 2021 sono saldati.

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 169.161. 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	31/12/2020	31/12/2021	variazione	oltre 5 anni
debiti verso utenti	1.817.444	1.879.657	62.213	1.770.037
debiti diversi	1.987.110	1.980.024	-7.086	0
TOTALE	3.804.554	3.859.681	55.127	1.770.037

I debiti verso utenti accolgono:

- i residui dei conguagli delle spese condominiali emessi a favore degli assegnatari, per Euro 8.983;
- le somme che la Società deve rimborsare ad utenti ed assegnatari per versamenti non dovuti, per Euro 95.465, per somme non attribuite per euro 1.006 e per note di credito da emettere per euro 4.166;
- gli importi dei depositi cauzionali e relativi interessi maturati al 31 dicembre 2021, riguardanti i contratti di locazione stipulati ai sensi della LP 15/2005 e a contratti di locazione di immobili strumentali, per Euro 1.770.037.

I debiti diversi sono esposti nella sottostante tabella.

Debiti diversi	31/12/2020	31/12/2021	variazione	oltre 5 anni
cauzioni passive	26.714	42.236	15.522	0
debiti verso personale e amministratori	154.924	208.238	53.314	0
debiti per attività di investimento	1.344.117	1.260.124	-83.993	0
debiti vs Comuni per gest. unità imm. di loro proprietà	433.569	447.562	13.993	0
debiti diversi	27.786	21.864	-5.922	0
TOTALE	1.987.110	1.980.024	-7.086	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	416.884	244.067.501	244.484.385
Variazione nell'esercizio	-58.437	-5.155.815	-5.214.252
Valore di fine esercizio	358.447	238.911.686	239.270.133

Ratei passivi

I ratei passivi sono rappresentati da spese maturate e non scadute al 31 dicembre 2021. Si riferiscono principalmente alle quote di interesse sui prestiti obbligazionari emessi e alle spese di amministrazione per gli stabili gestiti da amministratori esterni.

Risconti passivi

I risconti passivi a fine anno sono pari ad Euro 238.911.686 e rispetto al bilancio 2020, tale voce ha subito una diminuzione di Euro 5.155.815.

Risconti passivi	31/12/2020	31/12/2021	variazione
contributi Pat per spese investimento effettuate	192.520.940	204.303.505	11.782.565
contributi altri Enti	1.453.055	1.981.083	528.028
TOTALE RISCONTI SU CONTRIBUTI	193.973.995	206.284.588	12.310.593
acconti per contributi PAT c/investimenti	50.093.118	32.624.259	-17.468.859
spese diverse	388	2.839	2.451
TOTALE	244.067.501	238.911.686	-5.155.815

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 31/12/2020	Contributi correlati agli Investimenti	G/C riduzione costo storico	Quota ricavo contribuito	Risconto passivo al 31/12/2021
Det. S. Politiche Sociali e Abitative n. 715/2007, n. 817/2008 e n. 405/2009	18.285.650	600.068	0	-61.568	-2.058	536.442
GP n. 2791 dd 03 12 2010	70.000.000	44.259.171	-716.159	0	-382.291	43.160.721
GP n. 2794 dd 14 12 2011	60.000.000	32.573.303	3.030.914	0	-403.651	35.200.566
GP n. 2794 dd 14 12 2011	3.122.222	2.942.243	0	0	-24.699	2.917.544
GP n. 2822 dd 14 12 2012	18.892.400	15.910.666	1.945.122	0	-166.479	17.689.309
GP n. 896 dd 10 05 2013	40.000.000	16.799.514	6.078.957	0	-218.527	22.659.944
Det. Dip. Lavoro e Welfare n. 160 dd 11 12 2013	693.858	655.701	0	0	-6.935	648.766
GP n. 2281 dd 15 12 2014	566.000	534.874	0	0	-5.657	529.217
modifica delibera GP 2935/08	34.656.084	27.258.818	0	0	-302.879	26.955.939
modifica delibera GP 2564/09	40.743.605	31.233.217	0	0	-288.899	30.944.318
GP n. 2281 dd 15 12 2014	10.000.000	7.800.500	1.445.429	0	-1.056.361	8.189.568
GP n. 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	4.441.463	424.052	0	-53.615	4.811.900
GP n. 2222 dd 19 12 2017	10.000.000	7.280.544	2.503.990	0	-123.227	9.661.307
GP n. 2417 dd 21 12 2018	5.000.000	0	10.645	0	-122	10.523
GP n. 2417 dd 21 12 2018	8.114.851	117.213	159.644	0	0	276.857
GP n. 1859 dd 22 11 2019	1.395.171	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	139.318	113.645	0	0	-3.061	110.584
TOTALE		192.520.940	14.882.594	-61.568	-3.038.461	204.303.505
RISCONTO CONTRIBUTI ALTRI ENTI						
GSE - conto termico	3.416	667.808	126.593	0	-26.583	767.818
Acquisizioni gratuite	762.731	712.529	0	0	-1.495	711.034
Altri Enti	73.511	72.718	436.237	0	-6.724	502.231
TOTALE	139.318	1.453.055	562.830	0	-34.802	1.981.083
TOTALE RISCONTI PER INVESTIMENTI		193.973.995	15.445.424	-61.568	-3.073.263	206.284.588

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 (per Euro 15.445.424); i lavori effettuati nel corso dell'anno sono pari ad Euro 5.322.679 mentre quelli relativi ad anni precedenti sono pari ad Euro 10.122.745;
- decremento dei risconti di contributi legati ad investimenti per correzione imputazione di anni precedenti (per Euro -61.568);
- 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 - 3.073.263).

Le spese sostenute nel 2021 coperte da contributo si riferiscono:

- per Euro 721.507 ad interventi di costruzione, ristrutturazione e acquisti sul mercato;
- per Euro 3.795.167 a interventi di manutenzione straordinaria su unità immobiliari di proprietà della Società;
- per Euro 806.005 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:

- decremento di Euro 596.765 a titolo di copertura contributi conto interessi sul prestito obbligazionario in essere;
- decremento di Euro 14.882.594 a titolo di copertura investimenti correlati nell'anno, per Euro 10.122.744 su investimenti di anni precedenti e per Euro 4.759.849 per lavori dell'anno;
- decremento di Euro 2.400.000 per delibera di eliminazione contributo su cantiere da parte della Provincia per stralcio intervento;
- incremento di Euro 407.855 per movimentazione acconto di contributi in abbattimento a seguito della rideterminazione della quota di contributo a carico di un cantiere finito in 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 40.048.248 con un decremento rispetto al 2020 di Euro 18.506 come di seguito analizzato nel dettaglio.

COMMENTO VALORE DELLA PRODUZIONE

A 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

A fine 2021 i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi ammontano ad Euro 19.039.902, con un incremento rispetto allo scorso esercizio di Euro 348.829.

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	31/12/2020	31/12/2021	Variazioni	%
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni				
- Canoni di locazione alloggi	16.012.240	16.236.859	224.619	1%
- Canoni di locazione unità accessorie	1.351.201	1.390.873	39.672	3%
- Canoni di locazione unità strumentali	845.488	811.547	-33.941	-4%
- Canoni da terreni	2.717	44.994	42.277	1556%
- Compensi servizi prestati non utenza	194.010	332.325	138.315	71%
- Compensi servizi prestati utenza	302.037	233.332	-68.705	-23%
- Rettifiche ricavi vendite e prestazioni anni precedenti	-16.620	-10.028	6.592	-40%
TOTALE	18.691.073	19.039.902	348.829	2%

Le variazioni maggiori sono dovute a:

- incremento dei canoni da locazione alloggi per Euro 224.619; il canone degli utenti viene calcolato in base all'Indicatore della Condizione Economica Familiare;
- incremento dei ricavi da canoni da terreni per Euro 42.277 principalmente per il corrispettivo a seguito di una costituzione di servitù;
- incremento per compensi per servizi prestati non utenza per Euro 138.315 dovuti per Euro 74.402 per adeguamento compenso su gestione alloggi in convenzione e per Euro 63.913 come corrispettivo per attività professionale.

A 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Nell'anno 2021 sono stati iscritti incrementi di immobilizzazioni per Euro 17.546 contro Euro 11.623 del 2020. 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 20.990.800 con un decremento rispetto al 2020 di Euro 373.258.

A) Valore della produzione	31/12/2020	31/12/2021	Variazioni	%
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio				
- Contributo SIEG	3.700.000	3.800.000	100.000	3%
- Altri contributi c/esercizio	7.479	0	-7.479	-100%
- Contributi c/impianti	2.212.694	3.073.263	860.569	39%
- Rimborso spese non utenza	414.399	466.256	51.857	13%
- Plusvalenze ordinarie	423.738	493.851	70.113	17%
- Rimborsi spese utenza	12.855.213	10.853.967	-2.001.246	-16%
- Ricavi da utenza da riversare	1.435.827	1.462.516	26.689	2%
- Altri ricavi	269.755	755.356	485.601	180%
Altri ricavi e proventi anni precedenti	44.953	85.591	40.638	90%
TOTALE	21.364.058	20.990.800	-373.258	-2%

Le variazioni riscontrate nel corso dell'esercizio riguardano:

- un incremento dei contributi in conto esercizio legati all'attività SIEG di Euro 100.000, in forza della Convenzione siglata tra ITEA S.p.A. e la Provincia Autonoma di Trento;
- un incremento dei contributi in conto impianti, per Euro 860.569, 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 incremento dei rimborsi spese per Euro 51.857 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 incremento delle plusvalenze da cessione immobili di Euro 70.113, per effetto delle cessioni effettuate nell'anno;
- un decremento dei rimborsi spese utenza di Euro 2.001.246, dovuto al decremento delle spese contabilizzate dalla Società da riaddebitare ad inquilini e assegnatari;
- un incremento di Euro 26.689 sulla voce ricavi da utenza da riversare;
- un incremento degli altri ricavi per Euro 485.601, principalmente dovuto alla rettifica ai sensi dell'art.19 bis2 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 40.638.

B) COSTO DELLA PRODUZIONE

Il costo della produzione sostenuto nel corso del 2021 ammonta complessivamente a Euro 37.708.329, ridotto rispetto al 2020 di Euro 318.811.

B 7) Costo per servizi

Per l'erogazione di servizi, nel corso del 2021, la Società ha complessivamente sostenuto spese per Euro 21.380.287 con un decremento rispetto al 2020 di Euro 279.055.

B) Costo della produzione	31/12/2020	31/12/2021	Variazioni	%
7) Per servizi				
- Spese generali di amministrazione	895.897	742.469	-153.428	-17%
- Spese gestione immobili adibiti a servizi generali	316.994	335.712	18.718	6%
- Spese per manutenzione stabili	1.945.306	2.448.540	503.234	26%
- Spese per servizi prestati a carico ITEA	1.437.257	1.984.207	546.950	38%
- Spese per servizi prestati a carico utenti	12.519.755	10.277.268	-2.242.487	-18%
- Spese per la gestione immobili comunali	445.717	502.942	57.225	13%
- Spese per la gestione immobili demanio Provinciale	203.717	804.943	601.226	100%
- Servizi per il personale e altri servizi	3.198.629	3.514.826	316.197	10%
- Rettifiche di spese per servizi anni precedenti	-23.930	229.380	253.310	-1059%
Spese per servizi (rischi e oneri futuri)	720.000	540.000	-180.000	-25%
TOTALE	21.659.342	21.380.287	-279.055	-1%

Si rileva una riduzione delle spese generali di amministrazione per Euro 153.428 ed un aumento delle spese di gestione degli immobili adibiti a servizi generali per Euro 18.718.

Le spese per manutenzione ordinaria delle unità immobiliari della società sono incrementate di Euro 503.234, così come le spese per servizi prestati a carico della società di Euro 546.950.

Le spese per servizi prestati a carico utenti, ancorché rilevino una forte riduzione di Euro 2.242.487, sono rimborsate e, poiché presenti nelle voci di ricavo, non influenzano il risultato d'esercizio.

La voce spese per la gestione immobili comunali e del demanio Provinciale sono aumentate e riguardano sia spese di natura ordinaria che manutenzioni straordinarie.

La voce Spese per il personale e altri servizi ha subito un incremento di Euro 316.197, tale posta raccoglie il costo del personale a titolo oneroso della Provincia Autonoma di Trento previsto dalla Convenzione già menzionata.

La voce "Spese per servizi (rischi e oneri futuri)", pari ad Euro 540.000, 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 della Società in quanto riferibili a periodi di sfittanza delle unità immobiliari. 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".

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 25.215, di cui il noleggio di autovetture ammonta ad Euro 8.469 e alla gestione di fotocopiatrici in uso presso la sede della Società ammonta ad Euro 16.746.

B 9) Spese per il personale

Le spese per il personale dipendente di ITEA S.p.A nel 2021 ammontano complessivamente a Euro 4.004.961, con un incremento di Euro 530.051 rispetto all'anno precedente.

Le assunzioni avvenute nell'anno sono autorizzate dalla Provincia Autonoma di Trento, come specificato nella Relazione sulla Gestione al paragrafo 3.7.

B) Costo della produzione	31/12/2020	31/12/2021	Variazioni	%
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	2.535.886	2.941.159	405.273	16%
b) oneri sociali	755.675	855.181	99.506	13%
c) trattamento di fine rapporto	173.749	197.741	23.992	14%
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	0%
e) altri costi	9.600	10.880	1.280	13%
TOTALE	3.474.910	4.004.961	530.051	15%

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

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono pari ad Euro 452.769 ed hanno subito una diminuzione di Euro 19.911 rispetto al 2020.

B 10 b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano a Euro 9.094.692 con un incremento di Euro 43.269 rispetto al precedente esercizio.

Nelle tabelle seguenti viene presentato il dettaglio della voce:

B) Costo della produzione	31/12/2020	31/12/2021	Variazioni	%
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
b)				
-Amm.to fabbricati civili	7.574.691	7.604.852	30.161	0%
-Amm.to fabbricati accessori	307.384	307.443	59	0%
-Amm.to fabbricati strumentali	199.208	202.385	3.177	2%
-Amm.to fabbricati strumentali non utilizzati dirett.	934.513	936.681	2.168	0%
-Amm.to altre immobilizzazioni materiali	35.627	43.331	7.704	22%
TOTALE	9.051.423	9.094.692	43.269	0%

B 10 c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Nel 2021 non è emersa la necessità di procedere ad ulteriori accantonamenti al fondo svalutazione delle immobilizzazioni materiali.

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 400.000, con una diminuzione rispetto allo scorso esercizio di Euro 278.000.

B 12) Accantonamenti per rischi B 13) Altri accantonamenti

Nel 2021 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 2021 a Euro 2.350.405 con un incremento di Euro 67.978 rispetto al 2020.

B) Costo della produzione	31/12/2020	31/12/2021	Variazioni	%
14) Oneri diversi di gestione				
- Rimborso introiti immobili di terzi	1.435.827	1.462.516	26.689	2%
- Minusvalenze	0	0	0	0%
- Imposte deducibili	483.886	629.393	145.507	30%
- Imposte indeducibili	159.435	169.144	9.709	6%
- Altri costi	111.318	158.992	47.674	43%
- Rettifiche oneri diversi di gestione anni precedenti	91.961	-69.640	-161.601	-176%
TOTALE	2.282.427	2.350.405	67.978	3%

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

C) Proventi e oneri finanziari	31/12/2020	31/12/2021	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 costi	0	0	0	0%
d) proventi diversi dai precedenti	181.376	12.017	-169.359	-93%
Proventi finanziari diversi	181.376	12.017	-169.359	-93%
17) Interessi e altri oneri finanziari	7.079	237	-6.842	-97%
- Interessi passivi su finanziamenti	752.190	596.765	-155.425	-21%
- Altri interessi passivi	7.079	237	-6.842	-97%
- Contributi in conto esercizio erogati dalla PAT	-752.190	-596.765	155.425	-21%
17bis) Utili e perdite su cambi	0	0	0	0%
TOTALE	174.297	11.780	-162.517	-93%

Il bilancio 2021 si chiude con un risultato della gestione finanziaria di Euro 11.780.

Negli Altri proventi finanziari rilevano interessi attivi su debiti verso inquilini per Euro 11.580 e su giacenze bancarie per Euro 437.

Gli oneri finanziari comprendono gli interessi sul prestito obbligazionario contratto per la costruzione dei fabbricati, totalmente compensati da contributi della Provincia Autonoma di

Trento.

La voce "Altri interessi passivi", pari ad Euro 237, è composta da interessi riconosciuti sui depositi cauzionali versati dagli inquilini per Euro 168 e per interessi su debiti verso fornitori per Euro 69.

IMPOSTE E TASSE

L'ammontare delle imposte sul reddito è pari a Euro 2.119.627

Imposte	31/12/2020	31/12/2021	Variazioni	%
21) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate				
Rettifiche imposte esercizi precedenti	-8.153	-8.408	-255	3%
Imposte correnti	2.113.829	2.131.575	17.746	1%
Anticipate - differite	-80.689	-3.540	77.149	-96%
TOTALE	2.024.987	2.119.627	94.640	5%

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	5.013.781	1.455.857
Totale differenze temporanee imponibili	1.007.223	0
Differenze temporanee nette	-4.006.558	-1.455.857
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-471.077	-45.188
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-9.710	6.172
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-480.787	-39.017

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	509.815	1.176.287	4.442.425	60.905	15.201
Variazione verificatasi nell'esercizio	-28.934	-201.314	0	0	14.365
Importo al termine dell'esercizio	480.881	974.973	4.442.425	60.905	29.566
Aliquota IRES	12,00%	0,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Effetto fiscale IRES	57.706	0	533.091	7.309	3.548
Aliquota IRAP	2,68%	2,68%	0,00%	0,00%	0,00%
Effetto fiscale IRAP	12.888	26.129	0	0	0
TOTALE EFFETTO FISCALE	70.594	26.129	533.091	7.309	3.548
CREDITO PER IMPOSTE ANCIPATE					640.671

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	1.067.603	-	35.107
Variazione verificatasi nell'esercizio	-95.744	-	257
Importo al termine dell'esercizio	971.859	0	35.364
Aliquota IRES	12,00%	12,00%	12,00%
Effetto fiscale IRES	116.623	0	4.244
Aliquota IRAP	0,00%	0,00%	0,00%
Effetto fiscale IRAP	0	0	0
TOTALE EFFETTO FISCALE	116.623	0	4.244
FONDO IMPOSTE DIFFERITE			120.867

Si specifica che per il calcolo dell'IRES l'aliquota applicata è del 12%, mentre l'aliquota IRAP è del 1,50%.

Imposte correnti	2020	2021	variazione
IRES	2.059.930	2.084.234	24.304
IRAP	53.899	47.341	-6.558
TOTALE	2.113.829	2.131.575	17.746

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 2.351.699, con un incremento di Euro 137.788 rispetto al 2020. Il bilancio chiude con un utile post imposte di Euro 232.072, con un incremento di Euro 43.148 rispetto al 2020.

ALTRE INFORMAZIONI

Impegni, garanzie e passività potenziali

Al 31 dicembre 2021 non vi sono né "fidejussioni prestate", né "debiti per contratti ad esecuzione differita".

Operazioni fuori bilancio

La Società non ha adottato strumenti della cosiddetta "finanza derivata", né ha posto in essere operazioni di copertura, di speculazione su tassi o su valute ovvero relative a valori mobiliari o altre operazioni simili giuridicamente perfezionate, ma non ancora eseguite, che comportino la nascita di diritti ed obblighi certi 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 2020), ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numeri 22-quinquies) e 22-sexies) del Codice Civile.

	Entrate Accertamenti	Uscite Impegni
Utilizzo avanzo di amministrazione	233.426.177	
Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	4.076.762	
Fondo pluriennale vincolato in conto capitale	1.390.710.919	
Fondo pluriennale vincolato incremento di attività finanziarie		
Titolo 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	4.052.904.795	
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	336.203.065	
Titolo 3 - Entrate extratributarie	207.851.927	
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	122.356.972	
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	61.146.755	
Titolo 6 - Accensione Prestiti	5.088.106	
Titolo 7 - Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	-	
Titolo 9 - Entrate per conto terzi e partite di giro	279.717.626	
Disavanzo di amministrazione		-
Titolo 1 - Spese correnti		3.387.875.794
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti		5.420.970
Titolo 2 - Spese in conto capitale		1.196.139.789
Fondo pluriennale vincolato per spese conto capitale		1.450.605.424
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie		24.805.858
Fondo pluriennale vincolato per attività finanziarie		
Titolo 4 - Rimborso prestiti		9.295.750
Fondo pluriennale vincolato per rimborso prestiti		
Titolo 5 - Chiusura Anticipazioni ricevute da Istituto tesoriere/cassiere		-
Titolo 7 - Uscite per conto terzi e partite di giro		279.717.626
Avanzo di competenza		339.621.893
TOTALE A PAREGGIO	6.693.483.104	6.693.483.104

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

Il risultato di amministrazione al 31/12/2020, 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 397.881.566,02.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale al 31 dicembre 2021, 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 130.492:

- per indennità di carica Euro 83.951;
- per deleghe Euro 24.041;
- per gettoni di presenza Euro 22.500;

Collegio sindacale totale Euro 54.500:

- indennità di carica Euro 40.000;
- per gettoni di presenza Euro 14.500.

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 D.lgs. 118/2011.

Nel corso del 2021 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 parti 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 in conto esercizio di Euro 3.800.000, 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.

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 (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.

Rapporti con Enti controllati dalla Provincia autonoma di Trento

Nella tabella sottostante sono indicati i rapporti con gli enti controllati dalla 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	Set distribuzione S.p.a.	Totale
C II-5) Crediti vs imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	660	660
D11) Debiti vs imprese sottoposte a controllo delle controllanti	190.529	16.545	13.640	234	2.440	1.000	224.387
A1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	0	0	13.787	596	14.383
A5) Altri ricavi e proventi	0	0	0	0	6.867	0	6.867
B7) Costi per servizi	229.637	16.545	131.838	6.174	0	0	384.194
B14) Oneri diversi di gestione	2	0	0	0	0	0	2

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 2021 a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici percepiti al fine di ottemperare alla Legge n. 124 - articolo 1, commi 125 e 126 del 4 agosto 2017.

Azioni proprie e azioni/quote di Società controllanti

La Società nel corso dell'esercizio 2021 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 specifica che non si sono riscontrati fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio che determinino variazioni patrimoniali, finanziarie ed economiche riguardo al presente bilancio. Si rimanda a quanto già illustrato dagli amministratori al paragrafo 3.1 della relazione sulla gestione in merito alla prevedibile evoluzione della gestione.

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

L'utile dell'esercizio 2021 ammonta ad Euro 232.072 ed il Consiglio di Amministrazione ne propone la destinazione nel rispetto dell'art. 33 dello Statuto vigente, ovvero:

- il 45%, pari ad Euro 104.432, a riserva per investimenti futuri;
- il residuo 55%, pari ad Euro 127.640, a disposizione dell'assemblea, a riserva straordinaria.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

dott.ssa Francesca Gerosa



ALLEGATI

ALLEGATO I: SITUAZIONE DIPENDENTI ITEA S.P.A. AL 31/12/2021

		Totale	
	Categorie	31/12/2020	31/12/2021
ITEA S.p.A.	Dirigenti	2	2
	Quadri	9	10
	Impiegati a tempo indeterminato	63	73
	Impiegati a tempo determinato	3	3
	TOTALE PERSONALE DIPENDENTE ITEA S.P.A.	77	88
		Totale	
	Categorie	31/12/2020	31/12/2021
ALTRI ENTI	Direttore generale	1	1
	TOTALE PERSONALE DIPENDENTE ALTRI ENTI	1	1
		Totale	
	Categorie	31/12/2020	31/12/2021
PROVINCIA	Dirigenti	3	3
	Direttori	4	4
	Impiegati	54	51
	TOTALE PERSONALE DIPENDENTE P.A.T. A DISPOSIZIONE DI ITEA S.P.A.	61	58
TOTALE GENERALE		139	147

ALLEGATO II: MOVIMENTAZIONE TERRENI E FABBRICATI

Costo storico	costo storico netto 31/12/2020	contributi c/ investimento esercizi pregressi	costo storico lordo 31/12/2020	incrementi	costo storico lordo cessioni	contributi c/ investimenti su cespiti ceduti e gc	giroconti e decrementi	costo storico lordo 31/12/2021	contributi c/ investimento totali	costo storico netto 31/12/2021
terreni edificabili	36.152.361	0	36.152.361	0	0	-61.567	-42.483	36.109.878	-61.567	36.048.311
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	13.834.520	-1.381.928	15.216.448	158.853	0	0	0	15.375.301	-1.381.928	13.993.373
fabb. strumentali non utiliz. dirett.	62.643.962	-1.081.826	63.725.788	105.802	0	2.607	0	63.831.590	-1.079.219	62.752.371
fabbricati civili	1.053.790.884	-13.794.685	1.067.585.569	3.343.482	-420.751	372.283	-220.100	1.070.288.200	-13.422.402	1.056.865.798
fabbricati accessori	42.713.501	-320.834	43.034.335	37.748	-94.572	32.966	-1.521	42.975.990	-287.868	42.688.122
fabbricati in diritto di superficie	137.038	-159.134	296.172	0	0	0	0	296.172	-159.134	137.038
TOTALE	1.210.369.740	-16.743.334	1.227.113.074	3.645.885	-515.323	346.289	-264.104	1.229.979.532	-16.397.045	1.213.582.487

Fondo ammortamento	fondo amm.to 31/12/2020	cessioni	giroconti e decrementi	amm.to su costo lordo	amm.to su costo netto	differenza amm.to	fondo amm.to 31/12/2021
terreni edificabili	0	0	0	0	0	0	0
terreni non edificabili	0	0	0	0	0	0	0
fabb. strumentali utiliz. direttamente	2.570.578	0	0	230.024	202.385	-27.639	2.772.963
fabb. strumentali non utiliz.dirett.	10.323.226	0	0		936.681	936.681	11.259.907
fabbricati civili	92.500.038	-61.663	0		7.604.852	7.604.852	100.043.227
fabbricati accessori	3.657.263	-5.603	-143		306.241	306.241	3.957.758
fabbricati in diritto di superficie	21.122	0	0		1.202	1.202	22.324
fabbricati con contratto locazione pfv	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	109.072.227	-67.266	-143	230.024	9.051.361	8.821.337	118.056.179

Fondo svalutazioni	fondo svalutaz. 31/12/2020	cessioni	giroconti e decrementi	svalut. su costo lordo	svalut. su costo netto	differenza svalutaz.	fondo svalutaz. 31/12/2021
terreni edificabili	3.351.063	0	0	0	0	0	3.351.063
terreni non edificabili	838.206	0	0	0	0	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	4.189.269	0	0	0	0	0	4.189.269

Valore contabile	costo storico netto 31/12/2020	fondo amm.to e svalutazione 31/12/2020	valore netto contabile 31/12/2020	costo storico netto 31/12/2021	fondo amm.to e svalutazione 31/12/2021	valore netto contabile 31/12/2021	di cui valore terreno non ammort. 31/12/2021
terreni edificabili	36.152.361	3.351.063	32.801.298	36.048.311	3.351.063	32.697.248	36.048.311
terreni non edificabili	1.097.474	838.206	259.268	1.097.474	838.206	259.268	1.097.474
fabb. strumentali utiliz. direttamente	13.834.520	2.570.578	11.263.942	13.993.373	2.772.963	11.220.410	3.874.123
fabb. strumentali non utiliz.dirett.	62.643.962	10.323.226	52.320.736	62.752.371	11.259.907	51.492.464	15.918.340
fabbricati civili	1.053.790.884	92.500.038	961.290.846	1.056.865.798	100.043.227	956.822.571	296.715.745
fabbricati accessori	42.713.501	3.657.263	39.056.238	42.688.122	3.957.758	38.730.364	12.102.471
fabbricati in diritto di superficie	137.038	21.122	115.916	137.038	22.324	114.714	16.804
TOTALE	1.210.369.740	113.261.496	1.097.108.244	1.213.582.487	122.245.448	1.091.337.039	365.773.268

ALLEGATO III: DETTAGLIO ANZIANITÀ DEI CREDITI

Anno di formazione	Totale crediti verso utenti 31/12/2021
1993	10
1994	1.106
1995	3.177
1996	10.475
1997	7.769
1998	11.129
1999	24.098
2000	21.008
2001	17.511
2002	29.355
2003	26.260
2004	48.402
2005	79.686
2006	100.215
2007	77.791
2008	75.083
2009	153.914
2010	192.318
2011	121.692
2012	362.037
2013	393.578
2014	617.782
2015	682.281
2016	565.791
2017	587.846
2018	518.353
2019	474.889
2020	728.500
2021	2.075.974
TOTALE	8.008.032

ALLEGATO IV: MOVIMENTI CONTRIBUTI CONTO INVESTIMENTO PAT

	Importi a Stato Patrimoniale				Importi a Conto Economico					
	Importo contributo deliberato	Totale incassato al 31 dicembre 2021	Crediti vs PAT contributi c/ investimento al 31 dicembre 2021	Contabilizzati a riduz. valore del cespite cui la spesa di investimento si riferisce	Risconti passivi accantonati al 31 dicembre 2021	Risconti passivi al 31 dicembre 2021	Contributi a copertura int. pass. / indenn. / indenn. estinz. ant. (anni precedenti)	Contributi a ricevo a riacavo (anno 2021)		
Det. S. Politiche Sociali e Abitative n. 715/2007, n. 817/2008 e n. 405/2009	18.285.650	18.285.650	0	17.339.295	407.855	536.442	0	0	2.058	
GP n. 2791 dd 03 12 2010	70.000.000	43.259.317	26.740.683	0	3.793.820	43.160.721	19.694.996	596.765	2.371.407	382.291
GP n. 2794 dd 14 12 2011	60.000.000	35.928.714	24.071.286	0	0	35.200.566	22.123.248	0	2.272.535	403.651
GP n. 2794 dd 14 12 2011	3.122.222	2.497.778	624.444	0	0	2.917.544	0	0	179.978	24.699
GP n. 2822 dd 14 12 2012	18.892.400	1.889.240	17.003.160	0	0	17.689.309	0	0	1.036.612	166.479
GP n. 896 dd 10 05 2013	40.000.000	20.756.436	19.243.564	0	2.100.062	22.659.944	13.198.694	0	1.822.774	218.527
Det. n. 160 dd 11 12 2013 Dipartimento Lavoro e Welfare	693.858	0	693.858	0	0	648.766	0	0	38.157	6.935
GP n. 2281 dd 15 12 2014	566.000	0	566.000	0	0	529.217	0	0	31.126	5.657
GP n. 2281 dd 15 12 2014	10.000.000	5.283.000	4.717.000	0	0	8.189.568	0	0	754.071	1.056.361
GP n. 2317 dd 11 12 2015	2.100.000	0	2.100.000	0	2.100.000	0	0	0	0	0
delibera modifica 2935/08	34.656.084	19.498.995	15.157.089	0	0	26.955.939	5.933.010	0	1.464.256	302.879
delibera modifica 2564/09	40.743.605	19.783.311	20.960.294	0	0	30.944.318	8.075.797	0	1.434.591	288.899
determina n 429 dd 19 12 2016	5.000.000	2.574.545	2.425.455	0	0	4.811.900	0	0	134.485	53.615
GP n. 2222 dd 19 12 2017	10.000.000	0	10.000.000	0	0	9.661.307	0	0	215.466	123.227
GP n. 2417 dd 28 12 2018	13.114.851	0	13.114.851	0	12.827.349	287.380	0	0	0	122
GP n.1859 dd 22 11 2019	1.395.171	0	1.395.171	0	1.395.171	0	0	0	0	0
GP n. 2270 dd 22 12 2020	10.000.000	0	10.000.000	0	10.000.000	0	0	0	0	0
totale contributi PAT conto investimento	338.569.841	169.756.986	168.812.855	17.339.295	32.624.257	204.192.921	69.025.745	596.765	11.755.458	3.035.400
Ape n. 219 dd 23 12 2011	139.318	139.318	0	0	0	110.584	0	0	25.673	3.061
totale contributi altri Enti - PAT conto investimento	139.318	139.318	0	0	0	110.584	0	0	25.673	3.061
TOTALE	338.709.159	169.896.304	168.812.855	17.339.295	32.624.257	204.303.505	69.025.745	596.765	11.781.131	3.038.461

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	2.351.699	
Onere fiscale teorico (%)	12,00	282.204
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
- plusvalenze realizzate anno n - 4/5 tassabili in esercizi successivi	(339.181)	
- contributi anno n non a conto economico - quinti tassabili in esercizi successivi	(3.069.764)	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		
- compensi amm.ri non pagati nell'anno n	29.567	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
- contributi incassati esercizi precedenti - 1/5 tassato nell'anno n	3.146.252	
- plusvalenze realizzate in passato - 1/5 tassato nell'anno n	434.925	
- compensi amm.ri pagati nell'anno n di esercizi precedenti	(15.201)	
- interessi di mora di comp. exerc.preced. incassati/stornati nell'anno	14.708	
Imputazione di quanto non presente a conto economico		
- contributi incassati e acq gratuite nell'anno non in c.e. - 5/5	3.837.206	
- Irap costo del personale	(121)	
- Deduzione per capitale investito proprio	(215.286)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
- redditi fondiari terreni e fabbricati non strumentali	14.122.800	
- proventi degli immobili non strumentali	(16.236.859)	
- spese relative agli immobili non strumentali	7.183.514	
- ammortamenti gestione immobiliare	7.604.852	
- utilizzo non deducibile fondi rischi (spese legali)	(28.933)	
- utilizzo non deducibile fondi svalutazione crediti	121.772	
- altre variazioni in aumento		
<i>costi diversi (rappr.-sopravv.-costi telefoni e automezzi ...)</i>	267.544	
<i>accantonamenti (fondo svalutazione-fondi oneri)</i>	893.735	
<i>interessi passivi in deducibili</i>	380.450	
<i>plusvalenze / minusvalenze fiscalmente irrilevanti</i>	(69.874)	
<i>contributi c/impianti già tassati</i>	(3.045.882)	
<i>4% tfr previdenza complementare</i>	(3.258)	
- imposte in deducibili (IMU - imposta di bollo)	3.951	
Imponibile fiscale	17.368.616	
Imposte correnti sul reddito d'esercizio	12,00	2.084.234

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	2.339.919	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
<i>Costo per il personale</i>	4.004.961	
<i>Svalutazione crediti</i>	400.000	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP	0	
Imponibile IRAP teorico	6.744.880	101.173
Onere fiscale teorico (%)	1,50%	
Rettifiche ricavi		
- sopravvenienze attive	17.624	
totale rettifiche ricavi	17.624	
Rettifiche costi		
<i>costi per servizi</i>		
- compensi	139.998	
- spese condominiali su sfitti	540.000	
<i>Oneri diversi di gestione</i>		
- utilizzo fondi rischi	(770.247)	
- costi competenza anni precedenti	356.749	
- costi personale distaccato	3.309.385	
- altri costi non deducibili	16.863	
totale rettifiche costi	3.592.748	
Ulteriori rettifiche della base imponibile		
- detrazione "cuneo fiscale"	(2.953.169)	
- deduzione del costo residuo personale dipendente	(4.159.498)	
- deduzione per incremento occupazionale	(86.548)	
Imponibile fiscale IRAP	3.156.037	
IRAP corrente per l'esercizio	1,50%	47.341

ALLEGATO VI: RAPPORTI CON L'ENTE CONTROLLANTE

Tipologia di credito / debito	ITEA AL 31/12/2021		
1. Crediti per attività / operazioni correnti	60.129		
Fatture da emettere corrispettivo Forze armate			222
Corrispettivo attività progettazione urbanizzazione			57.382
Crediti per Progetto Migranti (fatture da emettere)			2.526
2. Crediti per contributi c/esercizio non erogati	7.500.000		
delibera GP 2270/2020	Euro	3.700.000	
delibera GP 2270/2020	Euro	3.800.000	
3. Crediti per contributi c/investimento non erogati	168.812.855		
delibera GP 2935/2008	Euro	24.906.586	15.157.089
delibera GP 2564/2009	Euro	30.851.949	20.960.294
delibera GP 2791/2010	Euro	37.240.683	26.740.683
delibera GP 2794/2011	Euro	624.444	624.444
delibera GP 2794/2011	Euro	33.071.285	24.071.285
delibera GP 2822/2012	Euro	17.003.160	17.003.160
delibera GP 896 e 1690/2013	Euro	25.243.564	19.243.564
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 2270/2020	Euro	10.000.000	10.000.000
TOTALE ATTIVITÀ	176.372.984		
4. Debiti per personale PAT in distacco	9.364.738		
Debiti vs PAT per stipendi personale messo a disposizione omnicomprensivo	Euro	5.776.497	
Debiti vs PAT per tfr personale messo a disposizione	Euro	3.588.241	
5. Debiti per canoni su unità del demanio provinciale	795.892		
Debiti verso PAT per canoni su unità del demanio provincia	Euro	795.892	
6. Altri debiti	50.006		
Debiti vs PAT per contributi c/canoni	Euro	468	
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	10.210.636		
7. Debiti per finanziamenti	126.887.385		
delibera 1589/2015	Euro	10.000.000	
delibera 2357/2015	Euro	10.000.000	
delibera 2198/2015 e determina 483/2015	Euro	63.325.207	
delibera 2198/2015 e determina 516/2015	Euro	43.562.177	
TOTALE PASSIVITÀ SU FINANZIAMENTI	126.887.385		

ALLEGATO VII: INFORMATIVA LEGGE 4 AGOSTO 2017, N. 124, ARTICOLO 1, COMMA 125

Locatario	Partita iva	Tipo contratto	Data incasso	Importo
Fundacion Cener Ciemat		Contributo progetto stardust	15/10/2021	176.154
Fundacion Cener Ciemat	Totale			176.154
Gse Spa - Gestore dei Servizi Energetici	05754381001	Contributo Conto Termico Gse	31/03/2021	1.318
Gse Spa - Gestore dei Servizi Energetici	05754381001	Contributo Conto Termico Gse	31/05/2021	82.035
Gse Spa - Gestore dei Servizi Energetici	05754381001	Contributo Conto Termico Gse	26/08/2021	8.764
Gse Spa - Gestore dei Servizi Energetici	05754381001	Contributo Conto Termico Gse	30/09/2021	21.195
Gse Spa - Gestore dei Servizi Energetici	05754381001	Contributo Conto Termico Gse	30/11/2021	13.279
Gse Spa - Gestore dei Servizi Energetici	Totale			126.592
Provincia autonoma di Trento	00337460224	Quota Contributo Delib. G.P. 2935/2008 - PO 2008 2^ parte	23/12/2021	750.000
Provincia autonoma di Trento	00337460224	Quota Contributo Delibera G.P. 2564/2009 - PO 2009	31/12/2021	3.297.218
Provincia autonoma di Trento	00337460224	Quota Contributo Delibera G.P. 2791/2010 - PO 2011	15/02/2021	1.738.309
Provincia autonoma di Trento	00337460224	Quota Contributo Delibera G.P. 2794/2011 - PO 2012	30/11/2021	3.000.000
Provincia autonoma di Trento	00337460224	Quota Contributo Delibera G.P. 2935/2008 - PO 2008 1^ parte	23/12/2021	2.499.832
Provincia autonoma di Trento	00337460224	Quota Contributo Delibera G.P. 896/2013 - PO 2013	15/12/2021	2.000.000
Provincia autonoma di Trento	00337460224	Quota Contributo Delibera G.P. 2281/2014	29/11/2021	1.005.800
Provincia autonoma di Trento	00337460224	Quota Contributo Delibera G.P. 2525/2015	29/11/2021	1.067.860
Provincia autonoma di Trento	00337460224	Quota Contributo Delibera G.P. 2822/2012	29/11/2021	2.560.455
Provincia autonoma di Trento	00337460224	Quota Contributo Delibera G.P. 353/2014	29/11/2021	339.999
Provincia autonoma di Trento	00337460224	Quota Contributo Det. Dir. Ser. Politiche Sociali 79/2012	29/11/2021	325.000
Provincia autonoma di Trento	00337460224	Contributo PO 2011	15/02/2021	1.761.691
Provincia autonoma di Trento	Totale			20.346.164
TOTALE COMPLESSIVO				20.648.910



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 2021, 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 2021 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 dell'ente 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. 39/10

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 2021, 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 2021 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 2021 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. 39/10, 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, 14 aprile 2022

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 31.12.2021,
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 2021, 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 di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021, 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, con adeguato anticipo e anche 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 14 aprile 2022, 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 21 dicembre 2021, nei termini di legge, ha approvato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2022/2024.

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 delle successive deliberazioni della Giunta della Provincia Autonoma di Trento n. 1634 del 13 ottobre 2017 e n. 1690 del 20 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.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 del D.L. n. 118/2021.

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 2021, in merito al quale riferiamo quanto segue:

- ✓ non essendo a noi demandata la revisione legale dei conti, abbiamo svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla Norma 3.8. delle *"Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate"*, consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto; abbiamo, quindi, vigilato sull'impostazione generale data al bilancio, 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;
- ✓ la verifica della rispondenza del bilancio ai dati contabili spetta al soggetto incaricato della revisione legale;
- ✓ 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.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, emessa in data odierna ai sensi dell'art. 14, primo comma, lettera a), del D.Lgs. n. 39/2010, *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, 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"*.



La relazione del soggetto incaricato della revisione legale comprende anche il giudizio sulla coerenza della Relazione sulla gestione e sulla sua conformità alle norme di legge, previsto dall'art. 14, secondo comma, lettera e), del richiamato D.Lgs. n. 39/2010.

Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato positivo di esercizio di Euro 232.072 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	1.336.428.159
Passività	Euro	403.318.537
Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	932.877.550
Utile dell'esercizio	Euro	232.072

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	40.048.248
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	37.708.329
Differenza	Euro	2.339.919
Proventi e oneri finanziari	Euro	11.780
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0
Risultato prima delle imposte	Euro	2.351.699
Imposte sul reddito	Euro	(2.119.627)
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	232.072

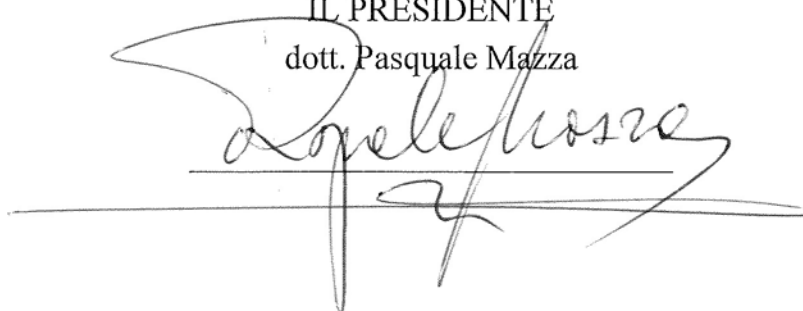
Considerando le risultanze dell'attività svolta e tenuto conto anche del giudizio espresso dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, contenuto nella relazione accompagnatoria del bilancio ex art. 14, primo comma, lettera a), D.Lgs. n. 39/2010, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, 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, 14 aprile 2022

PER IL COLLEGIO SINDACALE

IL PRESIDENTE

dott. Pasquale Mazza





**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**