



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 1332

Prot. n.

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

#### OGGETTO:

Legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e s.m.i.. Approvazione del Piano strategico triennale 2025-2027 di ITEA S.p.A..

Il giorno **05 Settembre 2025** ad ore **08:45** nella sala delle Sedute  
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

**MAURIZIO FUGATTI**

Presenti:

VICEPRESIDENTE  
ASSESSORE

**ACHILLE SPINELLI**  
**ROBERTO FAILONI**  
**SIMONE MARCHIORI**  
**MARIO TONINA**  
**GIULIA ZANOTELLI**

Assenti:

ASSESSORE

**FRANCESCA GEROSA**  
**MATTIA GOTTARDI**

Assiste:

IL DIRIGENTE

**NICOLA FORADORI**

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

l'articolo 3, comma 9, 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)", stabilisce che fino a quando non sarà diversamente disposto in sede di attuazione della legge provinciale 16 giugno 2006, n. 3 (Norme in materia di governo dell'autonomia del Trentino), sulla base di intese con il Consiglio delle autonomie locali, la Provincia provvede a trasferire direttamente a ITEA S.p.A., in luogo delle spettanze previste dalla L.P. 15/2005, finanziamenti ai sensi dell'articolo 7, commi 12 bis, 12 ter e 12 quater della medesima legge, sulla base di una programmazione concordata tra Provincia e ITEA S.p.A., che tenga conto dei programmi di investimento e dei costi di funzionamento della società.

Il medesimo articolo 3, comma 9, della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e s.m. prevede anche che *"... I rapporti finanziari tra la Provincia e ITEA s.p.a. sono regolati da una convenzione, che può riguardare anche l'affidamento di funzioni e attività ai sensi dell'articolo 7, comma 5, e che disciplina, in particolare, le modalità di assegnazione dei finanziamenti, le loro modalità di utilizzo e gli adempimenti di ITEA s.p.a. ai fini della rendicontazione"*.

Con deliberazione n. 2270 di data 22 dicembre 2020, ai sensi della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, la Giunta provinciale ha approvato lo schema di convenzione per l'affidamento alla società ITEA S.p.A. dell'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale e per la messa a disposizione degli alloggi sociali di proprietà della Provincia autonoma di Trento. La convenzione è stata successivamente sottoscritta in data 1 aprile 2021 con n. di raccolta 46514, con decorrenza 1 gennaio 2020.

In particolare, l'articolo 20 della convenzione definisce i contenuti del Piano strategico triennale (di seguito denominato Piano), il quale costituisce programmazione concordata tra la Provincia ed ITEA S.p.A. ai sensi del citato articolo 3, comma 9, della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 mentre l'articolo 21 individua le tempistiche e le modalità di approvazione e aggiornamento dello stesso.

Con nota di data 4 novembre 2021, prot. n. 793715, è stato inviato alla Società il documento di programmazione delle politiche abitative nella Provincia autonoma di Trento, il quale individua, in coerenza con gli strumenti di programmazione generale della Provincia, gli obiettivi strategici provinciali in materia di edilizia abitativa pubblica sulla base dei quali, secondo quanto previsto dall'articolo 20, comma 1, della convenzione, deve avvenire la predisposizione del Piano.

In attuazione di quanto previsto dal citato art. 21 della Convenzione, con deliberazione della Giunta provinciale n. 992 di data 28 giugno 2024 e s.m. è stato approvato da ultimo il Piano strategico triennale 2024-2026.

Per quanto attiene il triennio 2025-2027, una prima versione della proposta di Piano è stata approvata dal Consiglio di amministrazione della Società nella riunione consiliare di data 23 dicembre 2024 e trasmessa alla Provincia in data 24 dicembre 2024 (ns. prot. 976305 di data 27 dicembre 2024). La proposta di Piano, a seguito di vari incontri ed interlocuzioni tra la Società e le strutture provinciali competenti, è stata oggetto di modifiche e integrazioni e nuovamente approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 6 agosto 2025. La proposta aggiornata è stata trasmessa alla Provincia il 7 agosto 2025 (ns. prot. 627447 di pari data) ed è allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Il Piano strategico triennale 2025-2027 riporta gli obiettivi, gli investimenti e gli interventi che la Società si propone di realizzare nel triennio di riferimento nei diversi ambiti di azione, nei limiti

delle risorse messe a disposizione da parte della Provincia.

Secondo quanto previsto dall'art. 20 comma 2 della Convenzione il Piano strategico triennale si compone di tre sezioni: manutenzioni straordinarie e altri interventi edilizi (sezione I), investimenti per l'incremento del patrimonio abitativo (sezione II) e cessioni e/o permutate del patrimonio abitativo (sezione III).

Per quanto riguarda le manutenzioni straordinarie e altri interventi edilizi (sezione I del Piano) la Società ha richiesto l'assegnazione di risorse finanziarie per l'anno 2025 pari a euro 9.649.400,90, sul capitolo 652010 dell'esercizio finanziario 2025, ulteriori all'assegnazione di euro 4.850.626,90 già effettuata con la deliberazione della Giunta provinciale n. 2228 di data 23 dicembre 2024. Pertanto per gli interventi di manutenzione straordinaria e altri interventi edilizi per l'anno 2025 è assegnato ad ITEA S.p.A. l'importo complessivo di euro 14.500.027,80.

Relativamente alle richieste di risorse per le annualità 2026 e 2027 della sezione I del Piano le stesse potranno essere finanziate con un successivo provvedimento di aggiornamento del Piano, come previsto dall'articolo 21 della Convenzione.

Per quanto riguarda gli investimenti per l'incremento del patrimonio abitativo (sezione II del Piano), la Società comunica l'intenzione di realizzare nel comune di Riva del Garda un complesso edilizio di 38 alloggi (cant. 494 - Riva del Garda – Alboletta 4) per un importo di euro 15.787.848,66.

La proposta d'intervento è stata esaminata e valutata positivamente dalla Giunta provinciale con il presente provvedimento; si provvede pertanto alla prenotazione delle risorse necessarie alla realizzazione del medesimo intervento per euro 15.787.848,66 sul capitolo 652010 dell'esercizio finanziario 2025, dando atto che l'impegno delle stesse sarà effettuato successivamente all'approvazione e presentazione da parte di ITEA S.p.A. del Documento di indirizzo alla Progettazione, così come previsto dall'art. 3 dell'allegato I.7 del D.Lgs. 63/2023.

Con riferimento alle cessioni e/o alle permutate del patrimonio abitativo (sezione III del Piano) di cui all'articolo 20, comma 6, della Convenzione, stipulata in data 1° aprile 2021, ITEA S.p.A. ha richiesto ulteriori 37 nulla osta per la cessione di alloggi, posti auto, garage e legnaie; la Giunta provinciale con il presente provvedimento intende rilasciare detti nulla osta.

Per quanto riguarda le cessioni/permutate con gli enti locali, il nulla osta per la permuta tra il Comune di Baselga di Pinè e ITEA S.p.A. sarà rilasciato successivamente alle risultanze delle verifiche tecnico – economiche in corso.

Relativamente alle cessioni già oggetto di nulla osta nei precedenti Piani strategici, la Società viene autorizzata, come richiesto nella proposta di Piano, a ritirare dal Piano cessioni, anche in presenza dei requisiti per essere alienati, n. 2 unità immobiliari con la conseguente reimmissione nel circuito locativo. Tale richiesta viene motivata dal mancato interesse all'acquisto, ancorché la Società abbia più volte bandito la vendita, ritenendo opportuno reimmetterli nel circuito locativo.

Considerate le motivazioni addotte nel Piano, la Giunta provinciale con il presente provvedimento intende rilasciare il nulla osta per la cessione di un lotto edificabile contraddistinto dalla p.fond. 12113/3 in C.C. Vallarsa.

Si ritiene pertanto di approvare il Piano strategico triennale 2025-2027, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, fermo restando che per la Sezione I - "Manutenzione straordinarie ed interventi edilizi" l'approvazione è da intendersi limitatamente all'annualità 2025.

Conseguentemente con il presente provvedimento si provvede, anche ai fini della corretta esigibilità della spesa, a:

- impegnare la somma di euro 9.649.400,90 sul capitolo 652010 dell'esercizio finanziario 2025 a totale copertura delle ulteriori richieste relative a manutenzioni straordinarie e altri interventi edilizi (sezione I del Piano) previste dalla Società per l'anno 2025 con il piano strategico triennale 2025-2027 (complessivi euro 14.500.027,80);
- prenotare la somma di euro 15.787.848,66 sul capitolo 652010 dell'esercizio finanziario 2025 relativa al finanziamento dell'intervento di costruzione di un complesso edilizio di 38 alloggi a Riva del Garda (cant. 494 - Riva del Garda – Alboletta 4).

Ciò in coerenza con la Strategia provinciale della XVII Legislatura che individua lo specifico obiettivo di medio-lungo periodo n. 4.2 "Il diritto alla casa accessibile a tutta la popolazione" e con la correlata politica n. 4.2.1 del DEFP 2026 - 2028 "Incrementare l'offerta abitativa per la "fascia debole" della popolazione".

In attuazione della deliberazione della Giunta provinciale n. 6 del 15 gennaio 2016, riguardante, tra l'altro i criteri e le modalità per l'esame preventivo degli atti a contenuto programmatico, sono stati acquisiti i pareri del Dipartimento Affari Finanziari (nota prot. n. 680360 del 2 settembre 2025) e dell'UMST Pianificazione, Europa e PNRR (prot. n. 682894 del 2 settembre 2025).

Si specifica che sugli interventi previsti nel presente Piano volti all'incremento del patrimonio abitativo è indicato il CUP relativo ad ogni intervento, in quanto è ben identificato l'oggetto, la localizzazione e le attività da perseguire; mentre per gli interventi di manutenzione straordinaria finanziati il CUP non è applicabile in forza di quanto disposto dalla delibera CIPE 26 novembre 2020 che recita: *“per atti che dispongono una ripartizione di risorse si intendono gli “atti amministrativi che definiscono le aree di intervento interessate dalla ripartizione di risorse stanziare da una disposizione di spesa per investimenti (ad es. su base territoriale, per tipologia di intervento, per settore, per finalità.) Poiché in tali casi gli interventi non sono ancora definiti, il CUP non è richiesto. Questi atti, generalmente, individuano e regolano un momento successivo (ovvero un altro atto) che identificherà gli interventi finanziari (...)”*.

Si dà atto che sono stati espletati gli obblighi di inserimento delle informazioni e di interrogazione previsti dall'articolo 52 della legge 234/2012 e dal regolamento approvato con decreto ministeriale 31 maggio 2017 n. 115 e s.m., necessari al rispetto delle condizioni previste dalla normativa europea per la concessione degli aiuti in parola, individuati per gli interventi di manutenzione straordinaria ed altri interventi edili con la misura CAR 20301, acquisendo il codice COR 24573839 rilasciato dal Registro Nazionale Aiuti, che identifica univocamente l'aiuto stesso e la misura prevista.

Tutto ciò premesso,

## LA GIUNTA PROVINCIALE

- udita la relazione;
- visti gli altri atti citati in premessa;
- vista la legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e s.m.i.: "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)";
- visto il regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica della legge provinciale 7 novembre

2005, n. 15 e s.m.i. approvato da ultimo con decreto del presidente della Provincia n. 17-75/Leg. del 12 dicembre 2011;

- vista la legge provinciale 16 giugno 2006, n. 3 e s.m.i.: “Norme in materia di governo dell’autonomia del Trentino”;
- vista la convenzione stipulata tra la Provincia autonoma di Trento e ITEA S.p.A., sottoscritta il 1° aprile 2021 n. di raccolta 46514;
- acquisiti i pareri espressi dalle strutture di staff;
- visti l’articolo 56 del d.lgs 23 giugno 2011, n. 118 recante “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi” e l’allegato 4/2 dello stesso;
- a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

### d e l i b e r a

1. di approvare, viste le motivazioni espresse in premessa, il Piano strategico triennale 2025-2027 di ITEA S.p.A., come presentato dalla Società, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, fermo restando che per la Sezione I - “Manutenzione straordinarie ed interventi edilizi” l’approvazione è da intendersi limitatamente all’annualità 2025;
2. di impegnare per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria per l’anno 2025 di cui alla Sezione I - “Manutenzione straordinarie ed interventi edilizi” la somma di euro 9.649.400,900 sul capitolo 652010 dell’esercizio finanziario 2025, integrando l’impegno 341681-001 già assunto con la deliberazione della Giunta provinciale n. 2228 di data 23 dicembre 2024;
3. di dare atto che i contributi, di cui al precedente punto 2., saranno erogati secondo le modalità indicate all’art. 24 della convenzione stipulata tra la Provincia autonoma di Trento e ITEA S.p.A., sottoscritta il 1° aprile 2021 n. di raccolta 46514;
4. di prenotare, per le motivazioni esposte in premessa, la somma di euro 15.787.848,66 sul capitolo 652010 sull’esercizio finanziario 2025 a favore dell’intervento di costruzione nel comune di Riva del Garda un complesso edilizio di 38 alloggi (cant. 494 - Riva del Garda – Alboletta 4);
5. di concedere il nulla osta per la cessione di ulteriori 37 unità immobiliari richiesti dalla Società;
6. di dare atto che, per quanto riguarda le cessioni/permute con gli enti locali, il nulla osta per la permuta tra Comune di Baselga di Pinè e ITEA S.p.A. sarà rilasciato successivamente alle risultanze delle verifiche tecnico – economiche attualmente in corso;
7. di concedere, per le motivazioni indicate nel Piano, il ritiro dal Piano cessioni di n. 2 unità immobiliari con la loro conseguente reimmissione nel circuito locativo;
8. di concedere, per le motivazioni indicate nel Piano, il nulla osta alla cessione di un lotto edificabile contraddistinto dalla p.fond. 12113/3 in C.C. Vallarsa;
9. di dare atto che rimangono fermi i nulla osta già autorizzati nei Piani strategici triennali approvati;
10. di dare atto che per gli interventi volti all’incremento del patrimonio abitativo è indicato il CUP

relativo ad ogni intervento, in quanto è ben identificato l'oggetto, la localizzazione e le attività da perseguire, mentre per gli interventi di manutenzione straordinaria finanziati il CUP non è applicato in forza di quanto disposto dalla delibera CIPE 26 novembre 2020 che recita: *“per atti che dispongono una ripartizione di risorse si intendono gli “atti amministrativi che definiscono le aree di intervento interessate dalla ripartizione di risorse stanziata da una disposizione di spesa per investimenti (ad es. su base territoriale, per tipologia di intervento, per settore, per finalità.) Poiché in tali casi gli interventi non sono ancora definiti, il CUP non è richiesto. Questi atti, generalmente, individuano e regolano un momento successivo (ovvero un altro atto) che identificherà gli interventi finanziari (...)”*;

11. di dare atto che, per gli interventi di manutenzione straordinaria ed altri interventi edili, è stato acquisito il codice COR 24573839 per gli interventi di manutenzione straordinaria, rilasciato dal Registro Nazionale Aiuti, che identifica univocamente l'aiuto, relativo al regime di aiuti identificato dalla misura CAR 20301;
12. di dare atto che per quanto riguarda gli adempimenti in materia di trasparenza previsti dall'art. 16 del regolamento approvato con decreto ministeriale 31 maggio 2017 n. 115 e s.m., le informazioni richieste sono rese disponibili nell'apposita sezione trasparenza del Registro Nazionale Aiuti di Stato;
13. di comunicare il presente provvedimento ad ITEA S.p.A.;
14. di dare evidenza che avverso il presente provvedimento è possibile:
  - adire la competente autorità giurisdizionale nei casi e nei termini previsti dalla legge;
  - in alternativa, esperire il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla data della notificazione o comunicazione del provvedimento o da quando l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 1199/1971, qualora la controversia spetti alla giurisdizione amministrativa.

Adunanza chiusa ad ore 09:30

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

**Elenco degli allegati parte integrante**

001 Piano strategico triennale 2025-2027 di ITEA S.p.A.

**IL PRESIDENTE**

**Maurizio Fugatti**

Questo atto, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

**IL DIRIGENTE**

**Nicola Foradori**

Questo atto, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).



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

***PROPOSTA***  
***PIANO STRATEGICO TRIENNALE***  
***2025 - 2027***

**rev. 1.0**



## SOMMARIO

1.	PREMESSE.....	3
1.1.	Inquadramento e attuale contesto normativo degli strumenti di pianificazione...	3
1.2.	Attuale contesto e definizione delle modalità di attuazione degli obiettivi strategici del documento di programmazione .....	4
2.	STATO DI AVANZAMENTO DEL PIANO VIGENTE .....	6
3.	PROGRAMMA DEGLI INVESTIMENTI (SEZIONI I E II).....	8
3.1	SEZIONE I - MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ALTRI INTERVENTI EDILI....	8
3.1.1	MANUTENZIONE TRAMITE SERVIZIO ENERGIA.....	9
3.1.2	MANUTENZIONE TRAMITE SERVIZIO ASCENSORI.....	11
3.1.3	MANUTENZIONE GENERALE .....	12
3.1.3.1	INIZIATIVE RIQUALIFICAZIONE DEL RIONE "TORRI DI VILLAZZANO 3 E MADONNA BIANCA" .....	12
3.1.3.2	ULTERIORI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA.....	15
3.1.3.3.	INTERVENTI PINQuA.....	16
3.1.3.4	INIZIATIVE DI MANUTENZIONE GENERALE VOLTE ALLA RE-IMMISSIONE DEGLI ALLOGGI DI RISULTA NEL CIRCUITO LOCATIVO.....	18
3.2	SEZIONE II - INVESTIMENTI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO ABITATIVO 20	
3.2.1	INTERVENTI EDIFICIO "LA NAVE" .....	20
3.2.2	INTERVENTO "VIALE DEI TIGLI" .....	21
3.2.3	FUTURI INTERVENTI IN CORSO DI VALUTAZIONE: RIVA DEL GARDA, LOCALITÀ ALBOLETTA - (ambito 4) .....	22
3.3	PNRR - PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA .....	25
3.3.1	PNC - INTERVENTI RELATIVI AL FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA.....	25
3.3.2	REPOWEREU - PNRR MISSIONE 7 - Investimento 17 .....	25
3.4	PREVISIONE REALIZZAZIONE DI ALLOGGI NEL PROSSIMO TRIENNIO .....	26
4.	PREVISIONE COMPLESSIVA DI IMMISSIONE ALLOGGI NEL CIRCUITO LOCATIVO	27

5.	SEZIONE III - CESSIONI E/O PERMUTE PER LA RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO .....	28
5.1	PREMESSA.....	28
5.2	STATO DI ATTUAZIONE DEL "PIANO CESSIONI" AUTORIZZATO.....	29
5.2.1	CESSIONI EFFETTUATE NEL 2024 .....	29
5.2.3	LE CESSIONI/PERMUTE CON GLI ENTI LOCALI .....	29
5.2.4	OPERAZIONI PATRIMONIALI MINIMALI .....	31
5.3	IL PIANO DELLE CESSIONI 2025 2027.....	32
5.3.1	UNITA' IMMOBILIARI REIMMESSE NEL CIRCUITO LOCATIVO .....	32
5.3.2	RICHIESTE DI NULLA OSTA UNITÀ IMMOBILIARI.....	32
5.3.3	RICHIESTE DI NULLA OSTA CESSIONE TERRENI .....	35
6.	ITEA S.P.A.: STRUTTURA ORGANIZZATIVA E PROCESSI .....	36
6.1	L'ORGANIZZAZIONE .....	36
6.2	PROCESSI E SVILUPPO .....	37
7.	AMBITO SOCIALE .....	38
8.	ELEMENTI DI ATTENZIONE E CONTESTO DI MERCATO.....	41
9.	PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO TRIENNALE. ....	42
10.	CONCLUSIONI.....	43
	ALLEGATI .....	44

# **1. PREMESSE**

## **1.1. Inquadramento e attuale contesto normativo degli strumenti di pianificazione**

Gli attuali strumenti di pianificazione della Società sono regolamentati da una apposita Convenzione per l'affidamento ad 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", il cui schema è stato approvato con deliberazione di Giunta n. 2270 di data 22 dicembre 2020.

Tale Convenzione, sottoscritta il 1° aprile 2021 (n. di racc. 46514) ed efficace a far data dal 1° gennaio 2020, definisce i rapporti con il Socio unico e individua, a norma dell'art. 7, comma 3, della legge provinciale n. 15/2005, i confini dell'attività che la Società è chiamata a svolgere, con particolare riferimento all'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale; quest'ultimo è qualificato come Servizio di interesse economico generale (SIEG) ai sensi della Decisione della Commissione Europea 2012/21/UE e del contributo ricognitivo della Conferenza Stato - Regioni del 10 luglio 2014 relativo ai SIEG dell'edilizia residenziale pubblica.

Nell'individuare le attività necessarie all'erogazione del servizio pubblico di edilizia sociale, l'art. 7 della Convenzione riconduce a ITEA S.p.A. il compito di:

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

Il Piano strategico triennale costituisce programmazione concordata tra la Provincia e ITEA S.p.A. - art. 20 della Convenzione - ed è predisposto in coerenza con gli obiettivi assegnati e con la programmazione provinciale in materia di politiche della casa.

## **1.2. Attuale contesto e definizione delle modalità di attuazione degli obiettivi strategici del documento di programmazione**

ITEA S.p.A. opera in un contesto complesso e dinamico, dove le esigenze abitative e le politiche pubbliche per la casa rappresentano un tema di grande attualità e preoccupazione. In tale ambito la Società è chiamata a svolgere un ruolo cruciale caratterizzato da diverse difficoltà, per le quali necessita di dotarsi degli strumenti indispensabili a adattarsi alle mutate esigenze sociali e al contesto economico nel quale si trova ad operare perseguendo un miglioramento continuo. Il tutto ponendo al centro i valori della persona, della tutela dell'ambiente e della sostenibilità, allo scopo di fornire un servizio di edilizia residenziale pubblica ottimizzando le risorse a disposizione, giocando un proprio ruolo propulsivo dell'economia locale e al tempo stesso garante del corretto e virtuoso uso e della redistribuzione degli strumenti di welfare di cui è responsabile. Con tali propositi la Società intende non solo rispondere in modo adeguato alle sfide del futuro, ma indirizzare fin da ora il proprio operato al miglioramento continuo dei propri processi.

Per questo la definizione delle proposte indicate nel presente documento è stata elaborata, da un lato, in continuità con i numerosi adempimenti e sfide che la Società sta portando avanti e che vedranno la loro naturale prosecuzione negli anni a venire, dall'altro con il dichiarato intento di dotarsi degli strumenti di più ampio respiro necessari al miglioramento. Per questo la Società, in accordo con il Socio, fin da ora intende intraprendere un percorso che, negli anni a venire mirerà a definire:

- Nuove proposte di medio periodo: da affiancarsi agli attuali strumenti pianificatori, in modo da permettere di definire una visione chiara degli obiettivi da raggiungere e di individuare le azioni necessarie per realizzarli, tenendo conto delle risorse disponibili e delle priorità condivise.
- Efficace gestione delle risorse: ottimizzando l'utilizzo delle risorse finanziarie, umane e tecniche, garantendo la sostenibilità economica dell'azienda.
- Nuove procedure e modalità di attuazione: per permettere di monitorare costantemente l'evoluzione del contesto e di adattare le proprie strategie, riducendo i tempi di latenza e cogliendo le opportunità.
- Maggiore trasparenza e accountability: condividendo con trasparenza gli obiettivi e le strategie a medio termine, rafforzando così la fiducia degli stakeholders, favorendo l'analisi dei risultati ottenuti e l'introduzione di miglioramenti continui.

In linea con gli intenti espressi e con la precisa volontà di dotarsi degli strumenti adeguati per perseguire gli ambiziosi obiettivi assegnati alla Società, la struttura intende sviluppare una proposta di Piano che promuova al Socio iniziative volte al riordino dell'attività "ordinaria" alle quali affiancare proposte di medio periodo, il tutto con il dichiarato scopo di efficientare i processi e recuperare il pregresso.

Il presente Piano, in coerenza con quanto previsto dalla Convenzione, ha una portata triennale delle attività e delle richieste di contributi necessari a garantire una corretta programmazione ed operatività della Società. Salvo ove diversamente specificato, i dati e i riferimenti contenuti nel presente Piano sono da considerarsi riferiti ed aggiornati alla data del 31 dicembre 2024.

## 2. STATO DI AVANZAMENTO DEL PIANO VIGENTE

A seguito di un percorso di redazione e modifica condiviso con ITEA S.p.A., in data 28 giugno 2024 con deliberazione n. 992 la Giunta provinciale ha approvato il Piano Strategico Triennale 2024-2026 di ITEA S.p.A. prevedendo con esso una contribuzione per il 2024, relativamente alla manutenzione straordinaria, pari a euro 4.274.895,71 a fronte della richiesta della Società ammontante a euro 18.500.000,00 (comprensiva dei 2.736.764 già impegnati dal Socio nel 2023). La Giunta aveva tuttavia previsto, anche in ossequio a quanto previsto dal richiamato comma 6 dell'art. 21 della Convenzione, la possibilità che le ulteriori richieste finanziarie, evidenziate nella proposta di Piano, potessero trovare copertura a seguito del reperimento di eventuali ulteriori risorse o nei successivi Piani strategici triennali. In ottemperanza a tali disposti, con deliberazione n. 1436 di data 13 settembre 2024, la Giunta provinciale ha deliberato l'aggiornamento del Piano strategico 2024-2026, stanziando ulteriori 11.488.340,29 euro che, sommati a quanto già stanziato nel 2023 e nel mese di giugno 2024, hanno ottemperato alla richiesta di contribuzione fatta dalla Società nella propria proposta di Piano. Infine, con deliberazione di Giunta n. 2228 di data 23 dicembre 2024, nelle more della definizione degli accordi necessari all'attuazione della cosiddetta gara booster, prevista dal Piano 2023-2025, il Piano 2024-2026 è stato ulteriormente aggiornato modificando le annualità di copertura delle richieste finanziarie e contestualmente impegnando la somma di euro 4.850.626,90 quale anticipo per gli interventi di manutenzione straordinaria previsti per l'anno 2025.

Nella tabella si riportano i dati dell'entità dei lavori relativi alla "sezione I" per l'anno 2024, raffrontati con l'operatività dell'anno precedente.

<b>SEZIONE I Manutenzioni ed altri interventi edilizi</b>	<b>Dati di bilancio 2023</b>	<b>Dati di bilancio 2024</b>
MANUTENZIONE ORDINARIA	3.004.929	3.745.899
MANUTENZIONE STRAORDINARIA ITEA GENERALE	4.264.985	4.196.606
MANUTENZIONE STRAORDINARIA ITEA IMPIANTI	207.467	556.761
MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONDOMINI AMMINISTRATI	1.440.839	918.790

Per quanto attiene la produttività degli alloggi di risulta si riporta:

	<b>Alloggi prodotti nel 2023</b>	<b>Alloggi prodotti nel 2024</b>
nr. alloggi ristrutturati	337	351

Inoltre, relativamente alle iniziative volte a potenziare la re-immissione degli alloggi di risulta nel circuito locativo, per le quali nella proposta di Piano 2024-2026 la Società aveva richiesto l'assegnazione di specifiche risorse finanziarie, iniziativa poi approvata dalla deliberazione della Giunta provinciale, si rileva che la Società ha dato seguito a tale iniziativa e che alla data di redazione della presente proposta di Piano, ha provveduto a bandire 3 specifici appalti in economia mediante il sistema del cottimo fiduciario, come previsto dall'art. 52 della L.P. 26/1993 e ss. mm. e ii. o accordi quadro, come di seguito riportato:

<b>zona</b>	<b>TRENTO</b>	<b>ROVERETO</b>	<b>ALTO GARDA</b>
n. Alloggi previsti	17	19	16
Importo complessivo d'appalto (Q.E.)	€ 699.078,65	€ 704.513,74	€ 703.863,80
pubblicazione della gara	24 luglio 2024	09 agosto 2024	11 settembre 2024
presentazione dell'offerta entro	21 agosto 2024	10 settembre 2024	30 settembre 2024
offerte pervenute	3	2	4
apertura offerta	27 agosto 2024	10 settembre 2024	30 settembre 2024
data firma contratto	10 novembre 2024	21 novembre 2024	in fase di aggiudicazione
consegna lavori	27 dicembre 2024	23 dicembre 2024	-
termini di esecuzione	240 giorni naturali consecutivi, di cui: 120 giorni naturali e consecutivi dalla data di consegna dei lavori per la riconsegna di n. 5 alloggi ultimati 180 giorni naturali e consecutivi dalla data di consegna dei lavori per la riconsegna di ulteriori n. 5 alloggi ultimati 240 giorni naturali e consecutivi dalla data di consegna dei lavori per la riconsegna dei rimanenti n. 7 alloggi ultimati	240 giorni naturali consecutivi, di cui: 120 giorni naturali e consecutivi dalla data di consegna dei lavori per la riconsegna di n. 6 alloggi ultimati 180 giorni naturali e consecutivi dalla data di consegna dei lavori per la riconsegna di ulteriori n. 6 alloggi ultimati 240 giorni naturali e consecutivi dalla data di consegna dei lavori per la riconsegna dei rimanenti n. 7 alloggi ultimati	240 giorni naturali consecutivi, di cui: 120 giorni naturali e consecutivi dalla data di consegna dei lavori per la riconsegna di n. 5 alloggi ultimati 180 giorni naturali e consecutivi dalla data di consegna dei lavori per la riconsegna di ulteriori n. 5 alloggi ultimati 240 giorni naturali e consecutivi dalla data di consegna dei lavori per la riconsegna dei rimanenti n. 6 alloggi ultimati

Per quanto concerne gli interventi e gli adempimenti di cui alle sezioni II e III, verrà data contezza dello stato di attuazione del piano vigente nei relativi capitoli a seguire.

### **3. PROGRAMMA DEGLI INVESTIMENTI (SEZIONI I E II)**

Al fine di determinare il fabbisogno finanziario necessario a sostenere gli investimenti descritti nei successivi paragrafi di questo Piano strategico, la Società, in attesa dell'approvazione della deliberazione prevista dall'art. 20, comma 8, della Convenzione - che andrà a individuare i costi massimi ammissibili - provvede alla quantificazione economica degli interventi mediante valutazioni parametriche dei costi medi di costruzione e/o ristrutturazione, desunti statisticamente dall'esperienza della Società ed adeguati ai prezzi attuali. Preme sottolineare che le indicazioni riportate e le quantificazioni economiche degli interventi sono da considerarsi presunti, in quanto possibili rincari uniti all'incertezza del mercato, rappresentano delle variabili non controllabili da ITEA S.p.A. che agiscono sull'intero processo riguardante il programma degli investimenti e che potrebbero comportare, nonostante l'impegno della Società, degli scostamenti nelle tempistiche e negli importi dei finanziamenti necessari all'esecuzione dei lavori.

Come evidenziato già nelle precedenti proposte di Piano, la Società evidenzia che si è trovata ad operare negli anni passati in un contesto di stress operativo, in parte derivante dal pregresso derivante dai precedenti anni di periodo pandemico e dal perdurare dell'operatività sottorganico dell'intera struttura. In questo difficile contesto la Società, inoltre, si è adoperata nel recepire gli adempimenti concernenti l'entrata in vigore del nuovo D.lgs. 36/2023, che ha rivisto anche la disciplina in materia di appalti e concessioni anche in Provincia di Trento, adempimenti questi che hanno ancor più gravato sul carico di lavoro dell'intera struttura.

Pertanto, con il preciso intento di recuperare il pregresso è intenzione della Società, nel triennio di pertinenza della presente proposta di piano, sperimentare nuove procedure o processi come meglio declinato nei paragrafi a seguire.

#### **3.1 SEZIONE I - MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ALTRI INTERVENTI EDILI**

La Società da sempre è chiamata ad effettuare interventi sul proprio patrimonio, e su quello ad essa dato in gestione, al fine di conservare in buono stato gli immobili, assicurare la sicurezza degli utenti, mantenere il corretto funzionamento e l'efficienza degli impianti. A tale scopo ITEA S.p.A. interviene in maniera continuativa operando:

- lavori di manutenzione ordinaria su guasto (pronto intervento) e interventi di manutenzione straordinaria, programmata e non;
- lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per ristrutturare gli alloggi di risulta al fine di reinserirli nel ciclo delle nuove locazioni.

Per perseguire tali fini la Società opera con interventi sostanzialmente suddivisibili in tre categorie distinte di seguito ricapitolate.

### 3.1.1 MANUTENZIONE TRAMITE SERVIZIO ENERGIA

In tale tipologia di manutenzioni rientrano tutti gli interventi che riguardano gli impianti centralizzati di riscaldamento per i quali sono previsti interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica degli impianti centralizzati di riscaldamento individuati come vetusti.

Per quanto concerne l'appalto di gestione di tale servizio, il Consiglio di amministrazione ha deliberato l'adesione alla convenzione CONSIP denominata "Servizio Integrato Energia 4" sulla base del Piano Tecnico Economico (PTE) predisposto dall'aggiudicatario per una durata di 9 (nove) anni decorrenti dal mese di ottobre 2023. La convenzione comprende la fornitura di combustibili, l'esercizio e la conduzione degli impianti centralizzati di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria, l'assunzione del ruolo di "terzo responsabile dell'impianto", il servizio di reperibilità e di pronto intervento, la manutenzione correttiva a guasto degli impianti e l'esecuzione di interventi programmati di manutenzione straordinaria sia sugli impianti che sugli involucri edilizi, per conseguire risultati di risparmio energetico predeterminati, che prevedono sostanzialmente due categorie d'intervento:

- la sostituzione delle vecchie caldaie tradizionali con nuove caldaie a condensazione;
- isolamento termico a cappotto.

Pertanto, oltre alla già citata attività continuativa di gestione e manutenzione degli impianti, la Società ha già individuato 143 possibili interventi riconducibili a tali categorie d'intervento, la cui realizzazione troverà attuazione negli anni a venire di validità del contratto, e che risultano distribuiti come di seguito riportato.

COMUNE	n° interventi previsti	numero UI coinvolte	
		UI proprietà ITEA	UI totali
ALA	4	29	34
ALDENO	3	27	27
ARCO	6	77	85
AVIO	1	10	10
BORGO CHIESE	3	27	32
BORGO VALSUGANA	4	37	37
BRENTONICO	1	6	6
CALCERANICA AL LAGO	2	7	9
CALDONAZZO	2	9	11
CASTEL IVANO	2	14	18
CASTELNUOVO	1	11	12
CAVARENO	1	3	6
CEMBRA LISIGNAGO	1	6	6
CIMONE	2	13	13
CLES	2	16	16
DIMARO FOLGARIDA	1	8	8

DRO	2	16	17
GARNIGA TERME	1	8	10
GRIGNO	4	16	21
LAVIS	5	46	46
LEDRO	5	28	28
LIVO	1	6	6
MADRUZZO	5	25	27
MALE'	1	12	12
MEZZOCORONA	1	11	16
MEZZOLOMBARDO	3	21	33
MORI	3	58	58
NAGO-TORBOLE	1	4	6
NOMI	1	6	6
PERGINE VALSUGANA	3	25	26
PIEVE TESINO	2	5	8
POMAROLO	2	10	15
PREDAIA	1	3	3
PREDAZZO	1	8	12
PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA	3	13	13
RABBI	1	4	8
RIVA DEL GARDA	4	173	173
RONCEGNO	1	4	6
RONZO-CHIENIS	1	6	6
ROVERE' DELLA LUNA	1	2	6
ROVERETO	18	186	189
SEGONZANO	1	11	11
SOVER	2	8	8
SPIAZZO	1	4	4
STORO	3	25	25
TELVE	1	5	12
TERRAGNOLO	1	4	4
TESERO	1	6	6
TIONE DI TRENTO	3	48	49
TON	1	5	5
TRAMBILENO	2	10	16
TRENTO	15	280	287
VALLARSA	3	16	20
VALLELAGHI	1	4	4
VERMIGLIO	1	2	4
<b>Totali</b>	<b>143</b>	<b>1424</b>	<b>1536</b>

Più nel dettaglio, per quanto attiene il primo anno di valenza della presente proposta di Piano le previsioni di realizzazione sono le seguenti:

<b>INTERVENTI "SERVIZIO ENERGIA" previsti</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Previsione di edifici riqualificati energeticamente per mezzo di realizzazione di isolamento a cappotto	16	6	-
Previsione di edifici riqualificati energeticamente per mezzo di sostituzione caldaia	25	15	15

Negli allegati si riportano le previsioni economiche di avanzamento dell'iniziativa per il prossimo triennio.

### 3.1.2 MANUTENZIONE TRAMITE SERVIZIO ASCENSORI

In tale tipologia manutentiva rientrano tutti gli interventi che riguardano gli impianti di elevazione. Oltre alla manutenzione straordinaria e riqualificazione degli impianti di elevazione vetusti, è prevista la realizzazione di nuovi impianti, al fine di eliminare le barriere architettoniche presenti negli edifici esistenti. L'eliminazione delle barriere architettoniche è un obiettivo fondamentale per garantire l'accessibilità degli edifici pubblici e privati a tutte le persone, indipendentemente dalle loro condizioni fisiche. L'installazione di impianti di elevazione sbarrierati, ovvero privi di ostacoli che ne impediscano l'uso da parte di persone con disabilità o con mobilità ridotta, è un intervento chiave in questa direzione. Gli ascensori sbarrierati sono progettati per offrire un accesso facile e sicuro a tutti i piani dell'edificio, rispettando le normative vigenti in materia di accessibilità e inclusione.

ITEA S.p.A. nel settembre 2023, a seguito di gara con procedura aperta, ha stipulato il contratto per l'affidamento del "Servizio Ascensori ITEA 2023-2029", un appalto misto di servizi e lavori opzionali, con prevalenza dei servizi.

Nello specifico tale appalto misto servizi e lavori è comprensivo del servizio di assistenza, manutenzione completa, adeguamento normativo e riqualificazione tecnologica e funzionale degli impianti a servizio degli immobili gestiti da ITEA S.p.A., con connessa eventuale esecuzione di lavori opzionali di manutenzione straordinaria per il rifacimento completo senza o con innovazione degli impianti esistenti e di installazione nuovi impianti.

Pertanto, oltre alla già citata attività continuativa di gestione e manutenzione degli impianti, in merito a tali innovazioni e rifacimenti, la Società ha già individuato oltre 30 possibili interventi in aggiunta ai quali sono da evidenziare i n. 20 rifacimenti completi (con sbarriamento) degli ascensori installati presso il compendio di "Ravina - Via Filari Longhi", di proprietà mista ITEA / Demanio dello Stato. L'intervento è reso possibile grazie alla sopravvenuta disponibilità di fondi per la copertura delle quote di spesa a carico del Demanio Statale (riferimento deliberazione di Giunta provinciale n. 555 di data 22 aprile 2024). Risulta al momento in fase di verifica l'effettiva applicabilità anche per quanto di competenza del Demanio Statale del c.d. "bonus barriere architettoniche", la cui validità è confermata per tutto il 2025.

Negli allegati si riportano le previsioni economiche di avanzamento dell'iniziativa, lato spesa, per il prossimo triennio.

<b>INTERVENTI "SERVIZIO ASCENSORI" previsti</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Previsione di rifacimenti completi di impianti esistenti o nuovi impianti	20	8	0

### **3.1.3 MANUTENZIONE GENERALE**

In tali tipologie di interventi si possono annoverare tutte le manutenzioni che riguardano l'involucro edilizio, gli spazi comuni e le dotazioni delle singole unità abitative con la sola esclusione degli interventi, già citati, su impianti centralizzati di riscaldamento e impianti di elevazione.

#### **3.1.3.1 INIZIATIVE RIQUALIFICAZIONE DEL RIONE "TORRI DI VILLAZZANO 3 E MADONNA BIANCA"**

##### **CONTESTO**

Gli edifici denominati "Torri" ricadono in una vasta area di Trento individuata, all'inizio degli anni '70, per la costruzione di interventi di edilizia economico popolare. L'intervento generale prevedeva inizialmente la costruzione di un complesso di 8 edifici a torre, dei volumi bassi sviluppati longitudinalmente costituiti di case a schiera destinati a Cooperative edilizie ed un centro polifunzionale comprensivo di spazi sociali, banca ed attività commerciali in località Madonna Bianca, a valle della ferrovia della Valsugana. Il progetto urbano sarebbe poi stato completato con altri 6 edifici a torre e opere di urbanizzazione secondaria.

Iniziativa dai caratteri innovativi e con la sperimentazione di elementi di prefabbricazione, che ha avuto il merito di trovare soluzioni atte a contenere i costi, per riuscire a soddisfare il maggior numero di utenti con le risorse disponibili.

Il quartiere così nato, che ancora oggi caratterizza la collina est di Trento, è dotato di parcheggi all'aperto e contornati da un'ampia area, parte pertinenziale in proprietà esclusiva e parte in comproprietà con il Comune di Trento e le Cooperative destinata a parco urbano con relativa viabilità pedonale.

##### **PROPRIETÀ E GESTIONE CONDOMINIALE**

I 14 edifici realizzati, contano un totale di 748 alloggi, di questi 180 alloggi sono stati riscattati nel tempo e 568 alloggi sono nella disponibilità della Società. Vista la differente distribuzione di proprietari privati all'interno degli edifici, 12 su 14, sono stati costituiti come Condomini "esterni" e la gestione delle parti comuni affidata, ai sensi del Codice civile, ad un amministratore nominato dall'assemblea Condominiale.

##### **INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ESEGUITI E IN ATTO:**

La Società, capitalizzando gli strumenti e le opportunità derivanti dalle agevolazioni fiscali previste dal D.L. 34/2020 e s.m.i., più comunemente note come "Superbonus 110%" ha supportato l'avvio da parte delle assemblee condominiali di iniziative di riqualificazione degli edifici "TORRI".

In particolare, gli interventi effettuati hanno riguardato interventi globali e volti a:

- miglioramento strutturale
- riqualificazione involucro
- riqualificazione impiantistica

e sono stati promossi sui seguenti edifici:

TORRE	CF ITEA	NOME CONDOMINIO	PROPRIETÀ ITEA	STATO LAVORI
<b>T6</b>	538	"Torre 6"	35 alloggi su 52.	CONCLUSI
<b>T7</b>	539	"Torre 7"	28 alloggi su 52.	CONCLUSI
<b>T8</b>	540	"Torre 8"	19 alloggi su 52	CONCLUSI
<b>T9</b>	1065	"Torri Stardust" (torri 9 -10 - 11)	52 alloggi su 60	CONCLUSI
<b>T10</b>	1066	"Torri Stardust" (torri 9 -10 - 11)	43 alloggi su 52	CONCLUSI
<b>T11</b>	1067	"Torri Stardust" (torri 9 -10 - 11)	49 alloggi su 52	In esecuzione
<b>T12</b>	1068	"Torre 12"	53 alloggi su 64	Affidamento lavori deliberato dall'assemblea condominiale in data 23/12/24
<b>T14</b>	1070	"Torre 14"	42 alloggi su 52	Affidamento lavori deliberato dall'assemblea condominiale in data 23/12/24

Tali interventi si sommano a quelli precedentemente già effettuati nel corso degli anni, sia di manutenzione ordinaria che straordinaria che, dal punto di vista della riqualificazione energetica, avevano già visto la sostituzione completa dei serramenti esterni degli alloggi, di proprietà della Società delle Torri, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

### **ULTERIORI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE IN VALUTAZIONE:**

Si riporta a seguire un'indicazione degli intenti in via di valutazione.

**Interventi su TORRE 5 e TORRE 13:** al fine di procedere con l'iniziativa di riqualificazione globale degli edifici, e vista la paventata possibilità di accedere a specifici finanziamenti statali derivanti dal Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA) e della possibilità per i privati di agevolazioni fiscali del Superbonus (seppur ad aliquota ridotta), nel 2024 la Società si è fatta promotrice nei confronti dei comproprietari delle torri 5 e 13 di interventi di riqualificazione analoghi a quelli promossi con gli strumenti del 110%.

Per questo, essendo i due edifici in gestione alla Società, in data 4 luglio 2024 ITEA ha convocato le assemblee, in forma congiunta, per sondare la disponibilità da parte dei proprietari a procedere con i lavori di riqualificazione termica e sismica. In assemblea,

tuttavia, i proprietari non si sono dimostrati interessati e conseguentemente non è stato possibile per la Società promuovere le riqualificazioni.

Preso atto di ciò è intenzione della Società promuovere le dovute interlocuzioni con la Provincia al fine di individuare una soluzione adeguata e condivisa per superare tale impasse, che possa trovare applicazione anche nelle differenti realtà condominiali nelle quali la Società, trovandosi in minoranza rispetto ai quorum assembleari deliberativi, non può promuovere iniziative o interventi.

**Interventi di sostituzione dei serramenti esterni:** preso atto del diniego da parte dell'assemblea della Torre 13 a promuovere i lavori descritti in precedenza, la Società sta valutando la possibilità di provvedere alla sostituzione dei serramenti esterni degli appartamenti di propria proprietà. In tal modo, a conclusione degli interventi sulle torri 11, 12 e 14, si concluderebbe la campagna di sostituzione di tutti i serramenti delle Torri, con evidenti benefici energetici, di comfort e di sicurezza.

La stima di spesa, comprensiva di somme a disposizione, si attesta attorno al milione di euro. Al momento la Società sta pianificando i successivi adempimenti tecnici propedeutici all'intervento che si ipotizza di poter attuare nel corso del 2026.

**Interventi relativi alla messa in sicurezza delle montanti del gas:** preso atto del riproporsi di problemi legati alla rete di distribuzione del gas per i piani cottura degli alloggi, le cui montanti corrono esterne all'edificio, per gli edifici "Torri" la Società sta valutando diverse metodologie d'intervento al fine di garantire la sicurezza e la corretta continuità del servizio, eventualmente anche da realizzare sugli edifici amministrati esterni ed attualmente in lavorazione.

### **3.1.3.2 ULTERIORI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

Vista la vetustà del patrimonio edilizio della Società e con il preciso scopo di promuovere interventi di riqualificazione che rientrino in un'ottica di ammodernamento e di efficientamento energetico, la Società sta valutando la fattibilità, a partire dal 2025, dell'adozione sistemica di procedure di riqualificazione energetica degli immobili in gestione da promuovere continuativamente; tra tali interventi si possono annoverare principalmente:

#### **Interventi di isolamento termico a cappotto**

Terminate le valutazioni si prevede, a regime, di promuovere circa tre interventi all'anno. Al momento, la Società sta approfondendo anche la possibilità di intervenire tramite contratti in essere, relativi a gare bandite con gli strumenti del Superbonus 110%, ed aventi ancora capienza residua.

#### **Interventi di sostituzione dei serramenti esterni**

Nel corso del 2024 la Società ha bandito una apposita gara per lavori di sostituzione degli attuali serramenti in legno con nuovi in pvc completi di cassonetto e avvolgibili, presso n.49 alloggi di proprietà di ITEA S.p.A. siti nel Comune amministrativo di Rovereto in:

- Via Porte Rosse, 2-4                      C.F. 1419 - p.ed. 1388 - C.C. Lizzana;
- Via Porte Rosse, 6-8,                      C.F. 1471 - p.ed. 1398 - C.C. Lizzana.

I lavori sono stati consegnati all'aggiudicatario in data 19 novembre 2024.

Proseguendo con gli intenti dell'iniziativa appena descritta, che oltre a garantire comfort e risparmio energetico contribuisce alla sicurezza e senso di protezione degli inquilini, è intenzione della Società promuovere ulteriori interventi, le cui prime attuazioni verranno promosse con gli strumenti del PINQuA, come descritto nel capitolo a seguire.

### 3.1.3.3. INTERVENTI PINQuA

A seguito della comunicazione da parte del Socio della possibilità di proporre proposte d'intervento da contribuire con fondi statali del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare "PINQuA", la Società si è prontamente attivata per individuare e sottoporre ad approvazione diverse iniziative nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana e della qualità dell'abitare, prendendo in esame diverse ipotesi di intervento tra le quali la riqualificazione di due edifici "Torri" del quartiere di Villazzano 3 / Madonna Bianca come riportato nei paragrafi precedenti.

A seguito di diversi confronti con il Socio ed i funzionari del Ministero competente, la Società ha quindi formulato un'ulteriore proposta d'intervento, denominata "Riqualificazione per l'abitare sostenibile", che, nel rispetto degli intenti del Programma e delle stringenti tempistiche residue per l'attuazione, mirasse a garantire la celere re-immissione di alloggi "sociali" nel circuito locativo, la riduzione della vetustà degli immobili, l'adeguamento normativo delle dotazioni dei singoli alloggi e contribuisse al risparmio energetico. Il tutto perseguendo un miglioramento complessivo della qualità dell'abitare contribuendo con un contestuale aumento di comfort e percezione di sicurezza per gli utenti.

La proposta che prevede una spesa complessiva pari ad euro 4.925.699,20, trasmessa dalla Provincia autonoma di Trento e acquisita agli atti del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti – Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative – Divisione 5 – Qualità dell'abitare e rigenerazione urbana - con prot. n. 38643 in data 23 settembre 2024, è stata formulata su due principali ambiti specifici d'intervento.

- **ripristino degli alloggi**, al fine di garantire un maggior numero di alloggi ristrutturati da reimmettere nel circolo delle locazioni, nel più breve tempo possibile, per dare risposta alla crescente domanda abitativa nei maggiori centri urbani ad alta tensione abitativa, con previsione di ripristino di alloggi nei maggiori centri urbani, tramite specifici appalti in economia mediante il sistema del cottimo fiduciario, come previsto dall'art. 52 della L.P. 26/1993 e ss. mm. e ii., con la previsione di espletare tre procedure distinte per aree geografiche omogenee in cui ricadono gli immobili;
- **sostituzione dei serramenti esterni esistenti**, sono previsti quattro interventi con la previsione di espletare quattro procedure distinte per aree geografiche omogenee in cui ricadono gli immobili;

Successivamente con nota prot. 39495 del 30 settembre 2024 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, conservata agli atti della Società con prot. itea-01/10/2024-0021454, ha comunicato alla Provincia la valutazione positiva da parte dell'Alta Commissione nella seduta del 24 settembre 2024 della rimodulazione della proposta provinciale ID n. 593, richiedendo contestualmente la trasmissione del cronoprogramma della proposta e dei Codici Univoci di

Progetto degli interventi, propedeutici alla stipulazione dell'atto convenzionale tra PAT e Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti.

In ottemperanza a ciò la Società, con nota di data 11 ottobre 2024 protocollo n. 22461, ha trasmesso la documentazione richiesta, della quale si riportano in calce i riepiloghi dei CUP con i relativi oggetti d'intervento ed importi.

<b>CODICE CUP</b>	<b>OGGETTO INTERVENTO</b>	<b>IMPORTO SPESA QUADRO ECONOMICO</b>	<b>IMPORTO ARROTONDATO INSERITO A SISTEMA CUP</b>
B32D24000160001	Lavori di sostituzione dei serramenti esistenti con nuovi compresi sistemi di oscuramento presso immobili adibiti a edilizia residenziale pubblica gestiti da ITEA S.p.A. siti nella Valle dell'Adige e nella Val di Fiemme	475.369,04	475.369,00
B42D24000140001	Lavori di sostituzione dei serramenti esistenti con nuovi compresi sistemi di oscuramento presso immobili adibiti a edilizia residenziale pubblica gestiti da ITEA S.p.A. siti nel Comune di Cavalese	916.533,06	916.533,00
B72D24000090001	Lavori di sostituzione dei serramenti esistenti con nuovi compresi sistemi di oscuramento presso immobili adibiti a edilizia residenziale pubblica gestiti da ITEA S.p.A. siti nelle Comunità di Valle della Rotaliana Konigsberg e della Vallagarina	860.875,95	860.876,00
B82D24000110001	Lavori di sostituzione dei serramenti esistenti con nuovi compresi sistemi di oscuramento presso immobili adibiti a edilizia residenziale pubblica gestiti da ITEA S.p.A. siti nella Comunità di Valle dell'Alto Garda e Ledro	529.712,15	529.712,00
B62D24000080001	Lavori di ripristino di alloggi liberi adibiti a edilizia residenziale pubblica gestiti da ITEA S.p.A. siti nel Comune di Trento	715.378,16	715.378,00
B32D24000170001	Lavori di ripristino di alloggi liberi adibiti a edilizia residenziale pubblica gestiti da ITEA S.p.A. siti nella Comunità di Valle della Vallagarina	712.493,58	712.494,00
B82D24000120001	Lavori di ripristino di alloggi liberi adibiti a edilizia residenziale pubblica gestiti da ITEA S.p.A. siti nella Valle dell'Adige	715.337,26	715.337,00
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>4.925.699,20</b>	<b>4.925.699,00</b>

Pertanto, le previsioni di realizzazione per mezzo dei 7 interventi di manutenzione straordinaria menzionati sono:

- 48 alloggi di risulta complessivi
- 169 alloggi riqualificati energeticamente per mezzo della sostituzione dei serramenti esterni.

Conseguentemente alla sottoscrizione dell'atto convenzionale tra PAT e Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti (approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 130 del 7 febbraio 2025 e dal Ministero con Decreto direttoriale n. 59 del 25 marzo 2025) e alla successiva firma da parte della Società il 14 marzo 2025 "dell'atto d'obbligo per la

regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo” (approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 308 del 25 febbraio 2025) la Società sta dando attuazione alle iniziative “Riquilibratazione per l’abitare sostenibile, che dovranno essere portate materialmente a termine e collaudate entro la data del 31 marzo 2026 .

### **3.1.3.4 INIZIATIVE DI MANUTENZIONE GENERALE VOLTE ALLA RE-IMMISSIONE DEGLI ALLOGGI DI RISULTA NEL CIRCUITO LOCATIVO**

Preciso obiettivo della Società, in accordo con il Socio, è quello di perseguire un progressivo allineamento del numero di alloggi da riattare con il numero di alloggi endemicamente fermi perché recentemente riconsegnati.

Per tale motivo la Società, su mandato della nuova governance recentemente insediata, sta mettendo in atto nuove iniziative volte all’aumento della produttività degli alloggi di risulta agendo, da un lato sul miglioramento dei processi “ordinari” legati agli appalti di zona, dall’altro con misure specifiche o puntuali.

Di seguito si riportano i principali ambiti su cui la Società intende intervenire per aumentare la produttività degli alloggi di risulta.

#### **REVISIONE DELLA GESTIONE DEGLI APPALTI DI ZONA**

Con il preciso scopo di efficientare i processi generali di gestione degli appalti di zona, semplificando l’attività d’impresa e rendendo le gare più “attraenti” per gli operatori economici, la Società sta provvedendo alla modifica dei capitolati e operando come segue:

- semplificazione degli adempimenti amministrativi per l’attività gestionale richiesta alle imprese, come la previsione di eliminazione del preordine e degli oneri connessi a carico dell’appaltatore;
- sperimentazione di iniziative di affidamenti ad imprese «artigiane» di piccoli interventi manutentivi, anche valutando eventualmente di internalizzare gli interventi da eseguire, alleggerendo l’attività delle ditte di zona “ordinarie” e perseguendo la soddisfazione dell’utente garantendo un più celere intervento;
- aumento del numero di zone, con contestuale revisione della distribuzione di alloggi medi in carico ad ogni singola zona.

#### **APPOSITE GARE PER LA RISTRUTTURAZIONE DI ALLOGGI**

Parallelamente all’attività di re-immissione degli alloggi per mezzo degli appalti di manutenzione generale, è intenzione della Società proseguire, sulla scorta degli intenti già espressi nelle precedenti versioni di Piano, con le iniziative di affidamenti specifici di lavori di ristrutturazione di alloggi di risulta mediante specifici appalti in economia mediante il sistema

del cottimo fiduciario, come previsto dall'art. 52 della L.P. 26/1993 e ss. mm. e ii. o accordi quadro.

Pertanto, è intenzione della Società nel triennio di pertinenza della presente proposta di Piano promuove continuativamente tali iniziative attingendo agli strumenti di contribuzione via via disponibili e riconducibili al seguente elenco, definito in ordine di priorità di risorse da utilizzare:

1. **Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA)**, come descritto nel capitolo 3.1.3.3.
2. Le risorse, riconducibili **all'iniziativa cosiddetta "booster ministeriale"**, con copertura del programma ripartita tra risorse derivanti da economie di risorse Statali **PRUACS** e **PNEA** e da **risorse provinciali**.
3. **Risorse provinciali** già assegnate o da assegnare.

### **AUTORECUPERO**

In ottemperanza alle disposizioni ricevute dal Socio, la Società ha collaborato con il Dipartimento Politiche della Casa alla definizione dei criteri per l'attuazione dell'articolo 30 della legge provinciale 8 agosto 2023, n. 9 (Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2023-2025) relativi all'autorecupero degli alloggi carenti di manutenzione definendo in particolare:

- le modalità e le condizioni per l'individuazione e l'attuazione degli interventi di autorecupero;
- le modalità di individuazione, da parte degli enti locali competenti, dei soggetti interessati a effettuare gli interventi e gli impegni gravanti sui medesimi per l'attuazione degli interventi, nonché le relative modalità di assunzione;
- l'importo massimo rimborsabile per i costi sostenuti in relazione agli interventi di autorecupero;
- le modalità di verifica degli interventi effettuati e di rimborso della somma anticipata.

Percorso che ha portato alla deliberazione di Giunta provinciale n. 2156, di data 23 dicembre 2024, con la quale è stata data "Approvazione delle disposizioni necessarie per l'attuazione degli interventi di autorecupero degli alloggi sociali a canone sostenibile".

In attuazione a tali disposizioni e, secondo le modalità concordate con il Socio, la società ha individuato un primo lotto di 20 alloggi, collocati sul territorio comunale di Trento, da destinare alla prima attuazione sperimentale dell'iniziativa.

### **PREVISIONI DI RE-IMMISSIONE DEGLI ALLOGGI DI RISULTA**

Sulla scorta di quanto esposto, preso atto che al momento della redazione della presente proposta di Piano sono ancora in fase di definizione i finanziamenti relativi al cosiddetto "booster ministeriale", nella seguente tabella si riportano i risultati attesi, per la sezione I,

relativi alle re-immissioni degli alloggi, per il triennio 2025-2027 da mettere in atto con i finanziamenti che via via si renderanno disponibili.

<b>RISULTATO ATTESO NEL PROSSIMO TRIENNIO – sezione I</b>			
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Re-immissione degli alloggi di risulta nel circuito locativo per mezzo degli appalti di zona	360	400	400
Re-immissione degli alloggi per tramite di ulteriori modalità (PINQuA – PRUACS/PNEA – contributi PAT – autorecupero)	120	130	155
<b>TOTALI</b>	<b>480</b>	<b>530</b>	<b>555</b>

### **3.2 SEZIONE II – INVESTIMENTI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO ABITATIVO**

Di seguito si riportano gli interventi che la Società, in accordo con il Socio unico, intende promuovere per l'incremento del proprio patrimonio abitativo.

Trattandosi di interventi che necessitano di tempistiche di realizzazione di medio periodo, con un processo progettuale articolato, la Società ha l'esigenza di dotarsi per tempo degli strumenti adeguati a perseguire tali intenti, anche nel caso in cui si rendessero disponibili strumenti di finanziamento specifici, come le recenti contribuzioni del PINQuA, che necessitano di tempistiche non conciliabili con i lunghi processi progettuali.

Per tale motivo nel presente capitolo, oltre agli interventi che la Società, in continuità con i Piani precedenti sta promuovendo, si riportano ulteriori iniziative per l'incremento del patrimonio abitativo che la Società intende avviare nel medio periodo.

#### **3.2.1 INTERVENTI EDIFICIO "LA NAVE"**

In merito all'intervento in oggetto si riporta che la Società, a seguito dell'entrata in vigore del D.lgs. 36/2023, nuovo Codice dei Contratti Pubblici, ha provveduto a rivedere la documentazione di gara per la progettazione volta al successivo bando dell'opera, presumibilmente con appalto integrato.

Il prosieguo degli approfondimenti ha permesso di delineare con maggior dettaglio alcune ipotesi progettuali e realizzative che inizialmente, visto lo stato preliminare di definizione delle stesse, erano state desunte da valori parametrici derivanti dai costi medi storici. Tali accertamenti hanno portato a prevedere un consistente aumento dei costi presunti per la realizzazione dell'opera alla luce dei quali la Società ha pertanto deciso di sospendere momentaneamente il cronoprogramma previsto per l'opera, in modo da vagliare adeguatamente nuove ipotesi realizzative o ipotesi di permuta.

### 3.2.2 INTERVENTO "VIALE DEI TIGLI"

Relativamente all'avanzamento delle opere e adempimenti connessi al "primo stralcio" del Piano attuativo A - Viale dei Tigli a Trento, si rende noto che, terminata la progettazione esecutiva la cui verifica, come previsto dal nuovo Codice degli appalti, è stata affidata ad un ente certificatore qualificato.

L'attività di verifica, iniziata nel mese di agosto, ha il compito di visionare il progetto esecutivo in tutte le sue parti (si tratta di più di n. 400 elaborati progettuali, divisi per i vari settori architettonico, strutturale, impiantistico, sicurezza) ed è finalizzata ad *"accertare la conformità della soluzione progettuale prescelta alle specifiche disposizioni funzionali, prestazionali, normative e tecniche"*.

L'iter risulta quindi articolato nelle seguenti fasi:

- la verifica degli elaborati da parte del soggetto verificatore con la stesura di un relativo report che evidenzia le eventuali parti progettuali che necessitano di modifiche/integrazioni o chiarimenti;
- l'introduzione delle eventuali modifiche/integrazioni agli elaborati da parte dei progettisti qualora non vi siano specifiche e motivate controdeduzioni alle note presentate;
- l'ulteriore verifica delle modifiche introdotte e la valutazione delle controdeduzioni presentate;
- la verifica finale del progetto nel suo insieme con l'emissione del rapporto conclusivo da parte del soggetto verificatore.

Una volta verificato il progetto si potrà quindi procedere con la richiesta di parere al Comitato Tecnico Amministrativo dei lavori pubblici e della protezione civile della Provincia autonoma di Trento e, successivamente sottoporre alla validazione del RUP e all'approvazione finale da parte del Consiglio di ITEA S.p.A..

Ad approvazione formale avvenuta, si procederà all'avvio della procedura di gara d'appalto per l'affidamento dei lavori che, a seguito della sua qualificazione a Stazione appaltante con riserva da parte di Anac, sarà in capo a ITEA S.p.A. (nelle previsioni iniziali doveva essere esperita da APAC).

Per comprimere quanto possibile i tempi necessari per la predisposizione della gara di appalto sopra soglia comunitaria, la Società sarà affiancata da Organismi qualificati esterni nella predisposizione/elaborazione della documentazione di gara, il tutto con l'obiettivo di bandire la stessa nel più breve tempo possibile e nel rispetto delle tempistiche per la pubblicazione del bando previste dall'Accordo di programma.

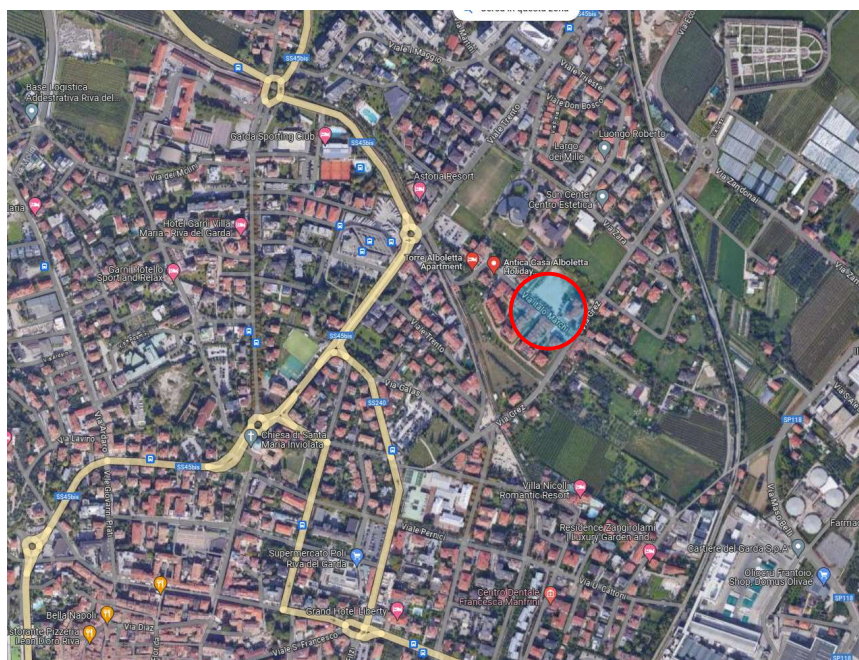
Per quanto concerne le ulteriori opere propedeutiche all'intervento, si riferisce che la Società ha bandito ed aggiudicato la gara per la realizzazione dei sottoservizi provvedendo, in data 31 ottobre 2024, alla consegna dei lavori all'impresa aggiudicataria.

### 3.2.3 FUTURI INTERVENTI IN CORSO DI VALUTAZIONE: RIVA DEL GARDA, LOCALITÀ ALBOLETTA - (ambito 4)

Riprendendo le motivazioni delle premesse del presente capitolo si riporta a seguire l'intervento che la Società è prioritariamente intenzionata a sviluppare progettualmente al fine di promuoverne la successiva realizzazione. Si tratta di un intervento già oggetto di diverse ipotesi e avanzamenti progettuali che la Società non ha potuto promuovere a causa della mancanza di contributi specifici per realizzazione dell'intervento ma che, ricadendo in zona ad alta tensione abitativa, potrebbe contribuire a fornire una risposta ai bisogni abitativi, rilanciando al contempo l'attività realizzativa della Società.

**Inquadramento:** la proposta d'intervento prevede la realizzazione di un complesso edilizio sull'area di proprietà di ITEA S.p.A., sita in località Alboletta nel Comune di Riva del Garda e identificata dalla p.f. 3298/1 in C.C. Riva del Garda. Il lotto presenta una superficie di complessivi 6.146 mq e ricade in zona RC3-EEP "residenziale con edilizia abitativa pubblica - agevolata". Per tale intervento, con determinazione n. 2 d.d. 21/06/2010 del Dirigente del Servizio Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento, è stata rilasciata la conformità urbanistica al progetto definitivo.

Considerato il tempo trascorso dalla definizione della conformità urbanistica, si rende necessario procedere ad un aggiornamento del progetto, anche in adeguamento alle modifiche normative intervenute.

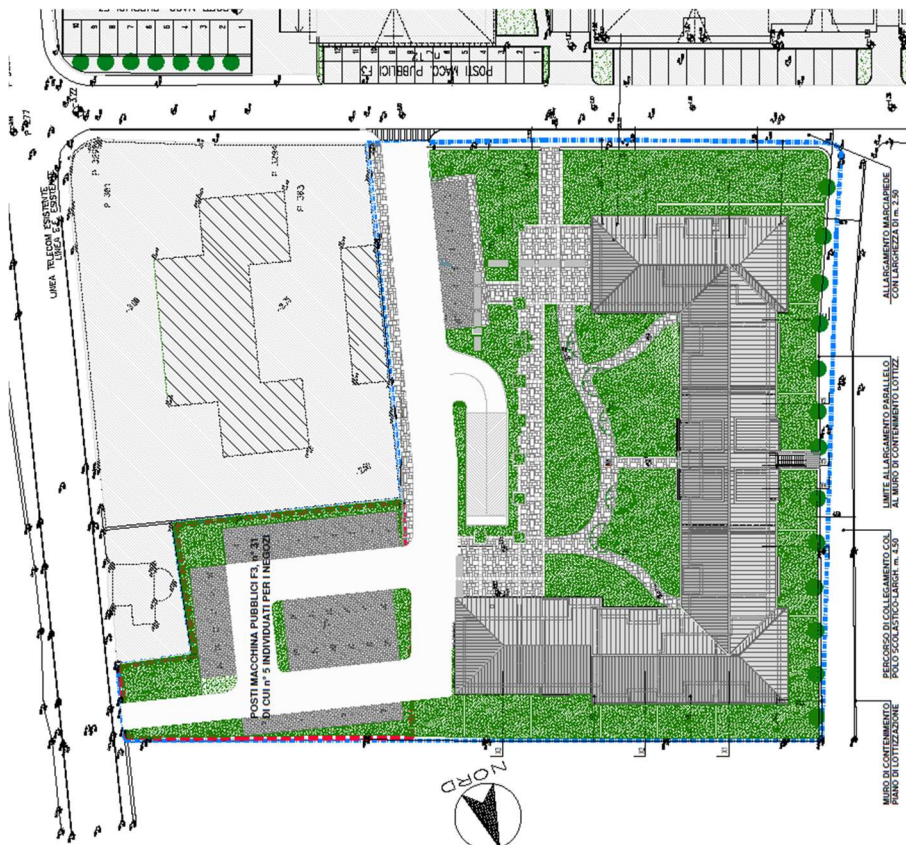




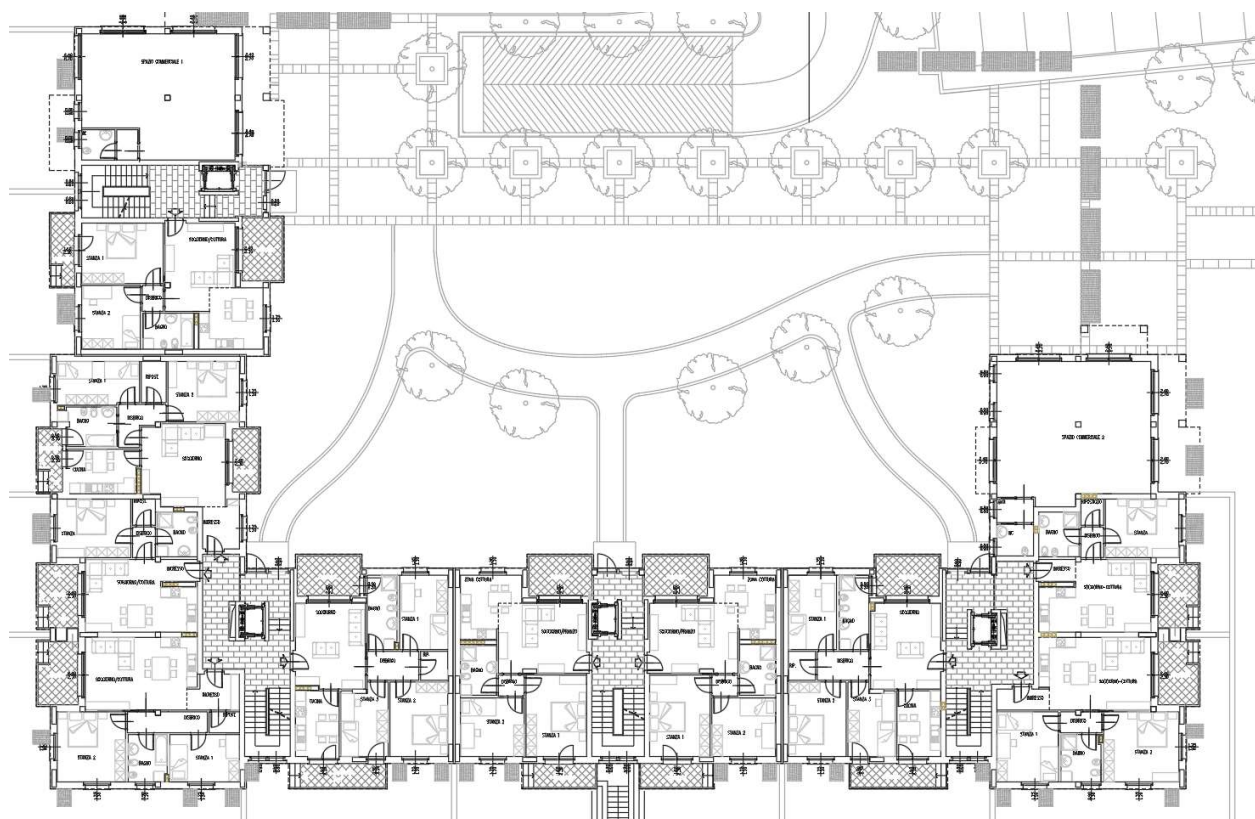
**Progetto autorizzato:** il progetto definitivo dell'intervento in oggetto (ambito 4) si inserisce come conclusione di un più esteso piano d'intervento di E.E.P., già realizzato in più fasi negli anni passati nel Comune di Riva del Garda: l'ambito 1, costituito da un complesso residenziale di n° 48 alloggi, l'ambito 2 di n° 29 alloggi e l'ambito 3 di ulteriori n° 60 alloggi.

Nel tenere conto delle preesistenze e delle tipologie già progettate, il progetto propone una continuità di elementi morfologici già sviluppati, prevedendo un edificio di forma a "C" con un'ampia corte interna. Le altezze degli edifici si articolano in modo variabile tra i tre e quattro livelli fuori terra, nell'intento di realizzare un insediamento che meglio si integri con l'edificato esistente. La scelta operata consente un'ampia vivibilità interna degli spazi residenziali, privilegiando la corte come luogo di aggregazione, facilmente accessibile e servita da un sistema distributivo interno per raggiungere le rispettive abitazioni. Le stradine che danno accesso agli appartamenti segnano lo stacco con le aree verdi di rispetto agli edifici, al fine di garantire una maggiore privacy per gli utenti degli appartamenti situati al piano terra.

Ad est e in prossimità della strada di accesso è stato previsto il parcheggio pubblico da dare in cessione all'Amministrazione Comunale, mentre a sud est è ricavata una ampia area verde a disposizione dei condòmini. Il complesso residenziale prevede inoltre la dotazione di due spazi al piano terra a destinazione commerciale per circa mq. 137.



Il complesso è costituito da un edificio articolato ed è composto da un piano interrato e da n. 3 e 4 piani posti fuori terra, serviti da n. 4 vani scala ed ascensore. In totale si prevede di realizzare n. 38 alloggi di varie dimensioni per una superficie totale utile di 2.462,48 mq, tutti visitabili, con un numero minimo di 3 di accessibili a persone con difficoltà motorie, nel pieno rispetto delle normative relative alle barriere architettoniche e alle persone anziane



**PIANO TERRA**

**Previsioni di spesa per la realizzazione dell'intervento:** il costo per la realizzazione dei lavori è attualmente stimato in € 12.169.379,00, ed è da intendersi come costo di costruzione (compresi gli oneri della sicurezza) ed è al netto delle somme a disposizione. Il costo complessivo dell'intervento è pari a € 17.874.838,63 mentre quello al netto delle spese già sostenute (compreso l'acquisto dell'area) è pari a € 15.787.848,66.

Con riferimento ai costi di realizzazione, si precisa che le previsioni realizzative ed economiche riportate sono allo stato attuale da considerarsi presunte, e le stesse potranno essere definiti più correttamente dall'avanzamento dell'attività progettuali.

### **3.3 PNRR - PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA**

#### **3.3.1 PNC - INTERVENTI RELATIVI AL FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA**

La Società sta procedendo a realizzare le iniziative degli interventi finanziati dal PNC che, come noto, ricomprendono differenti interventi riconducibili sia alla SEZIONE I sia alla SEZIONE II.

Al momento della redazione della presente proposta di Piano le tempistiche realizzative finali risultano in linea con i cronoprogrammi approvati dal Socio all'atto dell'approvazione del Piano strategico 2022-2024 anche se come evidenziato nei monitoraggi con dei rilevanti ritardi da parte delle imprese aggiudicatrici nel perseguire la scadenza intermedia prevista per il 31-12-2024. La Società continua a monitorare e conseguentemente riportare periodicamente come richiesto dal Ministero competente con le schede "Richiesta stato attuazione interventi", l'andamento dell'iniziativa.

#### **3.3.2 REPOWEREU - PNRR MISSIONE 7 - Investimento 17**

Con il Regolamento UE 2023/435, nei Piani per la Ripresa e la Resilienza è stata introdotta l'iniziativa RepowerEU al fine di introdurre riforme e investimenti con gli obiettivi, tra gli altri, di "promuovere l'efficienza degli edifici e contrastare la povertà energetica e che, con Decisione 2023/0295 (NLE), il Consiglio Europeo ha approvato la modifica al PNRR italiano introducendo la specifica Missione 7 dedicata a RepowerEU".

Successivamente la Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (art.1, commi da 513 a 519) - Legge di Bilancio per l'anno 2025 - ha dato avvio ad un piano per l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili.

Tra gli investimenti previsti (investimento 17) figura l'istituzione di una facility finanziaria mirata a dare sostegno tramite sovvenzioni, sussidi sugli interessi, prestiti agevolati e prestiti di mercato a società di servizi energetici (ESCO), per la riqualificazione energetica degli

alloggi pubblici. L'obiettivo è garantire un miglioramento di almeno il 30% della performance degli edifici coinvolti, con un investimento complessivo pari a circa 1,3 miliardi di euro.

La legge di bilancio nel dettaglio, ha designato il Gestore dei Servizi Energetici (GSE) quale soggetto attuatore, affiancato da SACE S.p.A. (Società Assicurativa per la Cassa Depositi e Prestiti), e Cassa Depositi e Prestiti (CDP) come partner finanziari.

I progetti ammissibili, devono riguardare "edifici di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica" che siano già dotati o che, a seguito degli interventi, saranno dotati di "impianti centralizzati di climatizzazione". Gli edifici non devono aver beneficiato, nei cinque anni precedenti l'entrata in vigore del decreto, di "sovvenzioni o altri strumenti agevolati" da risorse nazionali o europee. I Disposti prevedono una sovvenzione pari al 65% dei costi degli interventi di efficientamento, escludendo eventuali lavori di messa a norma. La parte rimanente viene coperta dalle ESCO anche per tramite un prestito diretto con CDP (cui sono destinati 50 milioni di euro) o prestiti con intermediari bancari garantiti da SACE.

Preso atto delle opportunità che tali iniziative rappresentano per riqualificare il proprio patrimonio, la Società si è prontamente attivata per le valutazioni di convenienza e fattibilità che prevederebbe il ricorso al partenariato pubblico-privato che eventualmente andrebbe ad affiancarsi all'attuale "servizio energia", analizzando il proprio patrimonio edilizio in funzione dei criteri di ammissibilità.

È infatti intenzione della società attivarsi per promuovere le iniziative necessarie e a cogliere appieno tali opportunità, ricorrendo anche ad un avviso pubblico informale di sollecitazione di preliminari manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 193, comma 2, del D.lgs. 36/2023, finalizzate alla predisposizione da parte di ESCO di proposte di Partenariato Pubblico-Privato.

### **3.4 PREVISIONE REALIZZAZIONE DI ALLOGGI NEL PROSSIMO TRIENNIO**

Alla luce delle previsioni espresse nei capitoli 3.2 e 3.3 si riporta a seguire una tabella indicante la produzione di nuovi alloggi prevista per il prossimo triennio.

<b>RISULTATO ATTESO NEL PROSSIMO TRIENNIO – sezione II</b>			
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Alloggi compendio EX BIMAC*	14	0	0
Alloggi interventi PNC	0	24	0
<b>TOTALI</b>	<b>14</b>	<b>24</b>	<b>0</b>

\* alloggi ultimati, sono in corso di adempimenti amministrativi.

## 4. PREVISIONE COMPLESSIVA DI IMMISSIONE ALLOGGI NEL CIRCUITO LOCATIVO

Riprendendo gli intenti esposti nei capitoli precedenti, a seguire si riporta una tabella riassuntiva con l'indicazione del numero di alloggi complessivi che si prevede di riqualificare per mezzo di interventi relativi alla SEZIONE I (rif. capitolo 3.1.3.4) e quelli nuovi realizzati con interventi relativi alla SEZIONE II (rif. capitolo 3.2 e 3.3)

<b>RISULTATO COMPLESSIVO ATTESO DI IMMISSIONE ALLOGGI NEL PROSSIMO TRIENNIO</b>			
<b>- sezione I e sezione II -</b>			
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Alloggi <b>sezione I</b>	480	530	555
Alloggi <b>sezione II</b>	14	24	0
<b>TOTALI</b>	<b>494</b>	<b>554</b>	<b>555</b>

## **5. SEZIONE III – CESSIONI E/O PERMUTE PER LA RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO**

### **5.1 PREMESSA**

Nel corso del triennio 2025 - 2027, l'attività della Società proseguirà in continuità con l'operato degli anni passati con operazioni di cessione e permuta compresa la cessione di unità ad uso non abitativo.

La procedura di vendita delle unità immobiliari, seguendo le disposizioni della disciplina pubblicistica, prevede un articolato processo che può riassumersi nelle seguenti fasi:

- a) Operazioni preliminari (sanatorie di eventuali difformità);
- b) stima e approvazione del valore;
- c) pubblicazione del bando d'asta;
- d) aggiudicazione;
- e) verifica dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario;
- f) presa d'atto dell'esito della gara e rogito.

Preliminarmente alla pubblicazione dei bandi si evidenzia che in molti casi devono essere eseguite tutta una serie di operazioni preliminari in funzione dello stato di fatto delle unità immobiliari e del rilievo di eventuali difformità urbanistiche e/o catastali.

Nel caso di "asta deserta", ossia qualora non siano pervenute offerte ammissibili, la procedura prevede la possibilità di provvedere ad una nuova pubblicazione per mezzo di bando di trattativa privata, successivamente al quale, per addivenire alla successiva alienazione, si riprendono i punti d), e) e f) descritti in precedenza.

Si evidenzia in ogni caso che, a seguito della pubblicazione dei bandi da parte della Società, la partecipazione agli stessi e, conseguentemente l'effettiva alienazione delle unità immobiliari, sono legate a molteplici variabili "di mercato" non dipendenti dalla Società.

Si rende noto che la Società, condivisi gli intenti con il recentemente insediato Consiglio di amministrazione, sta riprendendo la valutazione di studi ad hoc per vagliare ulteriori ipotesi di permuta di compendi immobiliari o aree che non troveranno più concretizzazione in nuove costruzioni o che sono qualificati quali ruderi, rispetto ai quali possono essere esaminate, in accordo con le amministrazioni interessate, nuove soluzioni urbanistiche che ne riattualizzino la funzione e pertanto il loro utilizzo prendendo in considerazione anche ipotesi di permuta. In tale contesto si valuterà anche l'opportunità di attivare percorsi di verifica della possibilità di acquisire, anche attraverso permuta, nuovi alloggi/edifici in aree urbane periferiche coinvolgendo anche le Aree/ruderi, i compendi immobiliari «di pregio», e potenzialmente anche interventi di ristrutturazione edilizia già previsti ma di «lunga» o complessa attuazione.

## 5.2 STATO DI ATTUAZIONE DEL "PIANO CESSIONI" AUTORIZZATO

Le richieste e autorizzazioni derivanti dai precedenti Piani strategici, a partire dalla versione 2022 - 2024, prevedono complessivamente l'alienazione di 81 unità immobiliari (59 alloggi). L'attuale stato di attuazione di tali previsioni attuale è così riassumibile:

- 6 alloggi sono stati venduti dal 2023 al 31.12.2024 (29 alloggi dal 2020);
- 2 alloggi (3 unità) sono in vendita (CF 1053 e CF 1178), attualmente pubblicate sul sito della Società;
- 5 alloggi (6 unità) sono state reinserite nel circuito delle locazioni e tolte dal piano;
- 23 alloggi (31 unità) da pubblicare e cedere.

Preme precisare che, a seguito delle riqualificazioni energetiche promosse con gli strumenti del cosiddetto "Superbonus 110%", per alcuni alloggi è stato necessario sospendere le procedure di alienazione, attendendo: le nuove certificazioni energetiche, la variazione catastale post lavori e conseguentemente procedendo all'aggiornamento della rendita e del valore.

Delle 31 unità da "da pubblicare e cedere" si rende noto che la Società sta ultimando le procedure per la pubblicazione dei bandi relativi a 17 unità, 11 delle quali sono alloggi e prosegue con l'attuazione dell'iter per le restanti unità autorizzate.

### 5.2.1 CESSIONI EFFETTUATE NEL 2024

Al fine di dare contezza delle alienazioni avvenute tra le cessioni autorizzate nelle precedenti versioni di Piano, si rende noto che nel corso dell'anno 2024, sono stati ceduti n. 2 alloggi, come specificato nel dettaglio nella tabella sottostante:

ALLOGGI CEDUTI NEL 2024 – aggiornamento al 30/11/2024									
C.F.	U. I.	Particella edificiale	p.m. / sub	Comune Catastale	Indirizzo	Tipologia	Superficie calpestabile (senza accessori)	Motivazione cessione	Prezzo ottenuto (€)
27	43100262	2276/16	PM 4 SUB 21-22-23	TRENTO	VIA BEZZI 7	ALLOGGIO	66,61	Ultimo alloggio del fabbricato	150.170,00
118	91300040	1314/1	PM 7 SUB 8	ROVERETO	VIA MILITE IGNOTO 3	ALLOGGIO	90,19	Ultimo alloggio del fabbricato	172.000,00

### 5.2.3 LE CESSIONI/PERMUTE CON GLI ENTI LOCALI

Per quanto attiene alle operazioni di permuta e cessione che interessano gli Enti locali, si segnala quanto segue.

- Cessione al Comune di Cles dell'edificio denominato "Casa Cappello" in Cles via Lampi, individuato quale cantiere 279/2 – pp.edd. 62 (p.m 1-2-3) e 63 (p.m. 8):  
l'approvazione della scheda di Piano inserita nella variante del PRG comunale ha consentito la cessione della p.m. 8 della p.ed. 63 in C.C. Cles, avvenuta con contratto di compravendita di data 30 ottobre 2024 (importo cessione pari ad euro 1.026,24 + iva, nessuna minusvalenza né plusvalenza) Al fine della cessione della p.ed. 62 (pp.mm. 1-2-3) al Comune di Cles, trasferendone contestualmente la potenzialità edificatoria sulla p.ed. 1137/3, in modo da potervi realizzare dei nuovi alloggi, si è provveduto ad avviare la prima fase dell'iter necessario a redigere il piano attuativo denominato PEA 60, che consiste nel commissionare a tecnici abilitati tutti gli elaborati necessari (redazione del progetto, della perizia geologica ecc.).
- Permuta aree viabilità esterne al compendio denominato ex Bimac in Rovereto via Lungo Leno sx:  
l'intervento edilizio realizzato ha ridisegnato il compendio immobiliare e conseguentemente necessita procedere al riassetto complessivo della situazione catastale e tavolare degli immobili, attività preordinata all'assegnazione a titolo esclusivo dei beni che oggi risultano in comunione. Si è pertanto predisposto il frazionamento che ha individuato le aree destinate a viabilità e marciapiedi esterne al compendio, da permutare tra i comproprietari (ITEA S.p.A. e APSS) ed il Comune di Rovereto, procedendo agli eventuali conguagli in denaro. Con atto di data 10 aprile 2024 tale attività è stata portata a compimento.
- Operazione di riassetto territoriale nel centro urbano di Pietramurata – Comune di Dro:  
l'intervento edilizio risulta sospeso da anni. Come richiesto da parte dell'Assessorato, sono in corso delle interlocuzioni con il Comune, finalizzate ad ipotizzare un iter tecnico/amministrativo/contabile che consenta a ITEA S.p.A. e al Comune di Dro di apportare le modifiche alla Convenzione sottoscritta volte a consentire l'autonoma realizzazione degli interventi direttamente da parte dei due soggetti, superando le pattuizioni risalenti all'anno 2006 e riferite ad un contesto normativo ormai superato.
- Interventi edilizi nel pinetano e ipotesi di accordo urbanistico:  
la Società ha intrattenuto degli incontri con l'amministrazione comunale di Baselga di Pinè, finalizzati a consentire al Comune e alla Società di valorizzare i beni (Miola e Montagnaga), prevedendo succintamente ad "un reciproco scambio di beni", sciogliendo (tra l'altro) la Società dagli impegni assunti in occasione dell'acquisizione gratuita dell'edificio di Montagnaga. In particolare, come richiesto con nota del Servizio politiche della casa (protocollo PAT n. 769350 di data 11 ottobre 2024), sono in corso l'aggiornamento dei dati economici dei cantieri dei beni di possibile permuta,

l'elaborazione di un'ipotesi di edificazione del terreno localizzato nella frazione Fovi volta (tra l'altro) a quantificarne il valore economico.

A conclusione di tali analisi, si individueranno le operazioni contabili connesse all'operazione di permuta (quantificazione di plusvalenza o minusvalenza), definendo le fonti di copertura finanziaria qualora necessaria. Il nulla osta alla permuta sarà richiesto successivamente alle verifiche tecnico-economiche in corso.

- Demo-ricostruzione dell'edificio contraddistinto dalla p.ed. 11/2 C.C. Sarnonico:

il Comune di Sarnonico ha segnalato alla Società il proprio interesse ad acquisire la proprietà dell'edificio e il 4 dicembre 2024 è pervenuta la stima dell'edificio richiesta al Servizio Gestioni patrimoniali e Logistica della PAT, che ne ha quantificato il valore in 38.278,00 €, oltre a 19.056,45 € quale quota di contributo di costruzione relativa ai sovrastanti 1° e 2° piano attualmente crollati. Pertanto, gli uffici hanno parzialmente svalutato il valore iscritto a bilancio, pari a circa euro 110.000,00 e stanno valutando le modalità di cessione del bene.

Si segnala infine che gli uffici della Società stanno valutando altre iniziative immobiliari volte a risolvere/sbloccare aree e ruderi acquisiti negli anni scorsi (ad esempio Casa Baroni e Casa Fontani in Rovereto, permuta in Borgo Valsugana, ecc.), attività che al momento non sono ancora sufficientemente delineate. A conclusione dei necessari approfondimenti tecnici, giuridici, urbanistici ed economici, si provvederà ad elaborare ed inviare specifiche ed esaustive note.

#### **5.2.4 OPERAZIONI PATRIMONIALI MINIMALI**

Come già convenuto ed esplicitato nelle precedenti versioni di Piano, si conferma la possibilità da parte della Società di concludere operazioni immobiliari aventi finalità di razionalizzazione/sistemazione del patrimonio immobiliare, ossia delle operazioni minimali che, pur comportando una cessione/permuta, hanno una finalità e portata economica minimale. Ci si riferisce principalmente ad operazioni di regolarizzazione a causa di non conformità dello stato reale con lo stato catastale e tavolare, riconducibili a riconfinamento di proprietà, piccole permutate relative a pertinenze di edifici, operazioni di divisione/scioglimento di comunioni, ecc.

Oltre quanto sopra, sono frequenti le richieste da parte di privati per: l'acquisto e/o la cessione di realtà varie di proprietà della Società, la costituzione di diritti reali quali (ad es. servitù per passaggio di sottoservizi), l'occupazione temporanea di aree della Società per accantieramenti e/o per l'esecuzione di lavori a confine, la richiesta di autorizzazioni di disposizione a vario titolo che interessano il patrimonio della Società.

Nello specifico si riporta che, nel corso del 2024 non si è conclusa nessuna operazione in merito.

### 5.3 IL PIANO DELLE CESSIONI 2025 2027

Come riportato nei paragrafi a seguire, nel rispetto dei disposti della Convenzione e dei criteri autorizzati, necessari alla corretta gestione delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio, si provvederà alla richiesta di nuovi nulla osta e ad alcune reimmessioni nel circuito locativo di unità precedentemente inserite nel "piano cessioni"

#### 5.3.1 UNITA' IMMOBILIARI REIMMESSE NEL CIRCUITO LOCATIVO

Rispetto a quanto già evidenziato nelle precedenti versioni di Piano, le seguenti unità immobiliari, per le quali sono stati rilasciati i nulla osta alla cessione e per le quali si è provveduto più volte a bandirne la vendita senza ottenere dimostrazioni d'interesse, verranno tolte dal piano di cessione per il triennio 2025-2027 e reimmesse nel circuito locativo:

ALLOGGI DEL PIANO DA RILOCARE								
C.F.	U. I.	Particella edificiale	p.m. / sub	Comune Catastale	Indirizzo	Tipologia	Disponibilità	Superficie calpestabile (senza accessori)
1179	61200010	1314	PM 3 SUB 2	RABBI	SAN BERNARDO 47/D	ALLOGGIO	SFITTO	80,59
1180	61200013	1315	PM 2 SUB 3	RABBI	SAN BERNARDO 47/C	ALLOGGIO	SFITTO	93,19

#### 5.3.2 RICHIESTE DI NULLA OSTA UNITÀ IMMOBILIARI

In attuazione a ciò, le unità immobiliari per le quali si richiede il nulla osta alla cessione e che conseguentemente verranno inserite nel piano di cessione sono:

C.F.	U. I.	Particella edificiale	p.m. / sub	Comune Catastale	Indirizzo	Tipologia	Disponibilità	Superficie calpestabile REF (senza accessori)	Motivazione cessione
1540	43105737	5849	pm 65 sub 66	TRENTO	VIA DEGASPERI, 26 CONDOMINIO TRENTO DUE	ALLOGGIO	Sfitto	69,66	Ultimo alloggio di proprietà ITEA S.p.A. su un totale di n. 140 alloggi .
1540	43106505		pm 65 sub 266			POSTO AUTO	Sfitto		
1736	80100576	1008	PM 5 SUB 5	ARCO	VIA SAN MARCELLO H/1 LOC. CHIARANO CONDOMINIO ARCO FIORI	ALLOGGIO	Sfitto	36,12	Ultimo alloggio di proprietà ITEA S.p.A. su un totale di n.70 alloggi .
1736	80100577		pm 38 sub 38			GARAGE	Sfitto		

<b>829</b>	42000035	812	sub 2	MEZZOCORONA	VIA BORGONUOVO 54	ALLOGGIO	Sfitto		Ultimo alloggio del fabbricato
<b>1202</b>	43104269	1374	sub 18	TRENTO	LOCALITA' COGNOLA - VIA FORMIGHETA 50 - COND. LE QUERCIE	ALLOGGIO	Sfitto	29,86	Insieme ad un altro alloggio con garage già in cessione risultano l'ultimo dell'edificio
<b>1202</b>	43104273		sub 60			GARAGE	locato	12,00	
<b>1844</b>	90300016	1844	SUB 17	BESENELLO	VIA GHEBENI 30-38-40-42	ALLOGGIO	Sfitto	80,38	Vedi nota 4
<b>1844</b>	90300020	1844	SUB 4	BESENELLO	VIA GHEBENI 30-38-40-42	GARAGE	Sfitto	36,48	Pertinenza dell'alloggio sopra
<b>1844</b>	90300017	1844	SUB 18	BESENELLO	VIA GHEBENI 30-38-40-42	ALLOGGIO	Sfitto	83,31	Vedi nota 4
<b>1844</b>	90300021	1844	SUB 5	BESENELLO	VIA GHEBENI 30-38-40-42	GARAGE	Sfitto	35,29	Pertinenza dell'alloggio sopra
<b>1844</b>	90300018	1844	SUB 22	BESENELLO	VIA GHEBENI 30-38-40-42	ALLOGGIO	Occupato	82,95	Vedi nota 4
<b>1844</b>	90300022	1844	SUB 9	BESENELLO	VIA GHEBENI 30-38-40-42	GARAGE	Occupato	36,09	Pertinenza dell'alloggio sopra
<b>105</b>	43101350	4792	PM 2 sub 2	TRENTO	VIALE DEGLI OLMI 14	ALLOGGIO	Sfitto	78,32	Ultimo alloggio di proprietà ITEA S.p.A. su un totale di 8
<b>1778</b>	90500064	95/1	pm 4 sub 12	CALLIANO	VIA VALENTINI 24	ALLOGGIO	Occupato		Ultimo alloggio del fabbricato proposto a inquilina che ora chiede di poterlo acquistare
<b>1175</b>	31100007	1210	pm 15 sub 15	LAVARONE	VIALE DOLOMINITI 110-116	ALLOGGIO	Occupato	91,48	Ultimo alloggio di proprietà ITEA S.p.A. su un totale di n. 4 alloggi .
	31100015		pm 7 sub 7			GARAGE	Occupato	16	
<b>1175</b>	31100013	1210	pm 7 sub 7	LAVARONE	VIALE DOLOMINITI 110-116	GARAGE	Occupato	16	Vedi nota 1
<b>1175</b>	31100014	1210	pm 7 sub 7	LAVARONE	VIALE DOLOMINITI 110-116	GARAGE	Occupato	16	Vedi nota 1
<b>468</b>	61000003	412	pm 3 sub 3	COGOLO	VIA DEGASPERI 34	ALLOGGIO	Sfitto	99,01	Ultimo alloggio di proprietà ITEA S.p.A. su un totale di n. 4 alloggi .
	61000030		pm 3 sub 7			GARAGE	Sfitto	15	
<b>2043</b>	61300029	329	sub 1	TERZOLAS	VIA DELLA CAMPAGNA 11	LEGNAIA	Sfitto	16	Vedi nota 2
<b>2043</b>	61300030	330	sub 1	TERZOLAS	VIA DELLA CAMPAGNA 11	LEGNAIA	Sfitto	16	Vedi nota 2
<b>2043</b>	61300034	334	sub 1	TERZOLAS	VIA DELLA CAMPAGNA 11	LEGNAIA	Sfitto	16	Vedi nota 2
<b>1037</b>	1400044	1321	sub 13 pm 13	TESERO	VIA ARIESTEZZA 1/A-B	POSTO AUTO	Sfitto		Vedi nota 3
<b>1037</b>	1400048	1321	sub 14 pm 14	TESERO	VIA ARIESTEZZA 1/A-B	POSTO AUTO	Sfitto		Vedi nota 3
<b>1037</b>	1400046	1321	sub 15 pm 15	TESERO	VIA ARIESTEZZA 1/A-B	POSTO AUTO	Sfitto		Vedi nota 3
<b>1037</b>	1400051	1321	sub 19 pm 19	TESERO	VIA ARIESTEZZA 1/A-B	POSTO AUTO	Sfitto		Vedi nota 3
<b>1037</b>	1400053	1321	sub 20 pm 20	TESERO	VIA ARIESTEZZA 1/A-B	POSTO AUTO	Sfitto		Vedi nota 3

<b>1037</b>	1400052	1321	sub 21 pm 21	TESERO	VIA ARIESTEZZA 1/A-B	POSTO AUTO	Sfitto		Vedi nota 3
<b>1037</b>	1400054	1321	sub 23 pm 23	TESERO	VIA ARIESTEZZA 1/A-B	POSTO AUTO	Sfitto		Vedi nota 3
<b>1037</b>	1400055	1321	sub 24 pm 24	TESERO	VIA ARIESTEZZA 1/A-B	POSTO AUTO	Sfitto		Vedi nota 3
<b>944</b>	41200006	311	sub 1 pm 1	GARNIGA TERME	VIA DEI CAMPI GRANDI	POSTO AUTO	Occu- pato		vedi nota 5
<b>944</b>	41200010	311	sub 5 pm 5	GARNIGA TERME	VIA DEI CAMPI GRANDI	POSTO AUTO	Occu- pato		vedi nota 5
<b>956</b>	90400034	1938	sub 43 pm 24	BRENTO- NICO	VIA DON ROBERTI 7	POSTO AUTO	Occu- pato		vedi nota 6
<b>956</b>	90400030	1938	sub 41 pm 22	BRENTO- NICO	VIA DON ROBERTI 7	POSTO AUTO	Occu- pato		vedi nota 6
<b>399</b>	31500047	917	sub 7 pm 6	PERGINE I	VIA CADUTI 27	ALLOGGIO	Sfitto	74,28	Ultimo alloggio di proprietà ITEA S.p.A. su un totale di n. 6 alloggi

- Nota 1: L'inquilino dell'ultimo alloggio su quattro del fabbricato ha espresso l'interesse per l'acquisto. Da una verifica effettuata è risultato che ITEA è rimasta proprietaria anche di tre posti auto: uno rimarrebbe collegato all'alloggio di cui sopra mentre gli altri due sono da proporre ai privati che hanno già acquistato. Si ricorda infatti che a livello urbanistico gli alloggi devono essere dotati dei posti auto indicati nei titoli edilizi emanati dai Comuni di competenza.
- Nota 2: Le legnaie indicate sono state costruite su un terreno comune a tre corpi di fabbrica. Nel fabbricato 549 ITEA S.p.A. è proprietaria di un alloggio già inserito nel piano di cessione (ultimo alloggio del fabbricato) a cui deve essere abbinata una legnaia. Le altre due legnaie devono essere proposte agli altri privati che hanno già acquistato i rispettivi alloggi in quanto pertinenziali ad essi. Si ricorda infatti che l'accesso alle stesse avviene esclusivamente dal cortile comune agli alloggi.
- Nota 3: Da una verifica effettuata si è riscontrato che il fabbricato CF 1037 è composto da 12 unità di cui quattro di ITEA. Tutti i posti auto contraddistinti da una porzione materiale indipendente sono rimasti di proprietà ITEA. Otto posti auto devono essere proposti ai privati che hanno già acquistato i rispettivi alloggi, in quanto pertinenziali agli stessi. Si ricorda infatti che a livello urbanistico gli alloggi devono essere dotati dei posti auto corrispondenti, indicati nei titoli edilizi emanati dai Comuni di competenza.
- Nota 4: Questa unità corrisponde ad una casa a schiera. La possibile cessione di questa tipologia di abitazione è inserita come criterio stabilito dal piano di cessione. Le unità a schiera proposte sono in numero di tre su un totale di 13 e quindi si rispetta inoltre il criterio della percentuale di proprietà inferiore al 25%.
- Nota 5: Da una verifica effettuata si è riscontrato che il fabbricato CF 944 è composto da 5 unità di cui tre di ITEA. Tutti i posti auto contraddistinti da una porzione materiale indipendente sono rimasti di proprietà ITEA. Due posti auto devono essere proposti ai privati che hanno già acquistato i rispettivi alloggi, in quanto pertinenziali agli stessi. Si ricorda infatti che a livello urbanistico gli alloggi devono essere dotati dei posti auto corrispondenti, indicati nei titoli edilizi emanati dai Comuni di competenza.
- Nota 6: Da una verifica effettuata si è riscontrato che il fabbricato CF 956 è composto da 15 unità di cui sei di ITEA. Otto sono i posti auto contraddistinti da una porzione materiale indipendente sono rimasti di proprietà ITEA. Due posti auto devono essere proposti ai privati che hanno già acquistato i rispettivi alloggi, in

quanto pertinenti agli stessi. Si ricorda infatti che a livello urbanistico gli alloggi devono essere dotati dei posti auto corrispondenti, indicati nei titoli edilizi emanati dai Comuni di competenza.

### **5.3.3 RICHIESTE DI NULLA OSTA CESSIONE TERRENI**

Preso atto della conclamata difficoltà di assegnazione degli alloggi situati sul territorio della "Vallarsa", la Società sta valutando l'opportunità di alienare un terreno di proprietà situato in località Anghebeni.

Trattasi di un lotto edificabile contraddistinto dalla p.fond.12113/3 in C.C. Vallarsa, di superficie catastale pari a 1962 mq, originariamente "inserito" all'interno di una lottizzazione o (più probabilmente) in zona PEEP (Piani per l'Edilizia Economico Popolare), classico strumento urbanistico di quel periodo preordinato agli interventi di ITEA Ente funzionale PAT, ma che non è stato edificato.

Il terreno risulta potenzialmente cedibile senza alcun aggravio per la Società, che ad oggi ne sostiene gli oneri gestionali (guardiania, manutenzione, tassazione ecc.).

Urbanisticamente, l'area risulta direttamente edificabile e presenta tre distinte destinazioni:

- 271 mq quali aree a servizi e attrezzature pubbliche - art. 31 del P.R.G; (N.B. è pertanto soggetta ad espropriazione)
- 405 mq quali aree consolidate - art. 24 del P.R.G.;
- 1.286 mq quali aree di espansione - art. 26 del P.R.G. (indice di edificabilità 1,5 mc/mq).

## 6. ITEA S.P.A.: STRUTTURA ORGANIZZATIVA E PROCESSI

### 6.1 L'ORGANIZZAZIONE

Come riportato nelle precedenti versioni di Piano, in esito all'aggiornamento dell'organizzazione, a completamento dell'intero percorso di riesame del proprio modello intrapreso dalla Società al fine di rispondere in modo adeguato alle indicazioni strategiche fornite dal Socio unico, la Società nel 2022 aveva strutturato la propria organizzazione su 3 settori di line e due settori di staff, ridisegnando nel contempo alcuni assetti interni degli Uffici per declinare al meglio le competenze ed attività. Assetto questo poi sottoposto in data 24 settembre 2024 al nuovo Consiglio di amministrazione che, da un lato, ha espresso il proprio parere di adeguatezza organizzativa, di cui all'art. 2381 del Codice civile rispetto all'organigramma societario, dall'altro ha dato incarico al Direttore Generale a comunicare le istanze della Società agli Uffici provinciali competenti al fine di poter addivenire al completamento dell'organico a suo tempo definito, autorizzando nel contempo lo stesso a condividere e definire un percorso di riequilibrio/riallineamento degli inquadramenti retributivi/contrattuali (Federcasa). Alla data del 31 dicembre 2024 la dotazione organica complessiva è di 140 unità FTE. Si evidenzia come, rispetto agli studi prodotti in passato dalle società Roland Berger e SDA Bocconi, sull'assetto organizzativo standard della Società, che dovrebbe collocarsi su organico di 153 unità FTE, siamo ancora distanti, tenuto conto anche degli innumerevoli impegni in capo alla Società.

Di seguito la tabella riassuntiva dell'attuale situazione suddivisa per contratti e ruoli:

ITEA S.p.A.	CATEGORIE	TOTALE al 31.12.2024	Di cui Part-Time
	Dirigenti	2	
	Quadri	9	
	Impiegati a tempo indeterminato	91	11
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE ITEA S.p.A.</b>		<b>102</b>	
<b>FTE</b>		<b>99,7</b>	

PROVINCIALI messi a disposizione	CATEGORIE	TOTALE al 31.12.2024	Di cui Part-Time
	Direttore Generale	1	
	Dirigenti	-	
	Direttori	3	
Impiegati a tempo indeterminato	39	16	
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE P.A.T.</b>		<b>43</b>	
<b>FTE</b>		<b>39,3</b>	

TN DIGIT CO- MANDO	CATEGORIE	TOTALE al 31.12.2024	Di cui Part-Time
	Dirigenti	1	
	<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE TN DIGIT S.p.A.</b>		<b>1</b>
<b>FTE</b>		<b>1,0</b>	

## 6.2 PROCESSI E SVILUPPO

Come noto, la Società ha reso operativo l'aggiornamento del modello e delle procedure relative al Modello Organizzativo Gestionale ex Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231 (*Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300*), uno strumento questo che, nel definire l'insieme di protocolli che regolano e delincono la struttura aziendale e la gestione dei suoi processi sensibili, consente alla Società di prevenire la propria responsabilità amministrativa dipendente da reato, oltre a tracciare i diversi processi e procedure che costituiscono la mappa di riferimento delle attività svolte dalla Società nei diversi ambiti.

Sempre in un'ottica di miglioramento organizzativo Itea sta valutando nuove modalità e nuove azioni di comunicazione volte a rinnovare e a valorizzare l'identità dell'ente, a rafforzare il coinvolgimento dei diversi stakeholder e a sviluppare e programmare una comunicazione più dinamica e multicanale (sito web/newsletter/Portale Utenti-APP/social/PR) che metta al centro il servizio offerto, in un'ottica di semplificazione della comunicazione verso l'utenza finale e il cittadino.

Per quanto attiene lo sviluppo degli strumenti informatici, la Società prosegue nella progressiva messa a regime del nuovo programma di gestione REF Tree, che al momento sta affiancando l'attuale programma REF (REF Building). Nello specifico è in corso il passaggio della parte Facility che comprende la gestione dell'intero ciclo manutentivo:

Inoltre, come esplicitato nella precedente versione di Piano, ITEA S.p.A. sta procedendo con lo sviluppo di un nuovo applicativo, utilizzabile direttamente da smartphone, per migliorare il servizio e le comunicazioni tra Società e utenti.

Per quanto riguarda il processo di cui all'art. 43 del D.lgs 36/2023 - *Metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni* - si informa che, con il supporto di TSM e la regia dei Dipartimenti provinciali competenti, ha preso inizio la formazione specifica del personale e, in accordo con i referenti PAT sull'argomento, si stanno valutando gli strumenti software più adatti per garantire una piattaforma interoperabile per la condivisione dei dati tra pubbliche amministrazioni e operatori economici nell'ambito della Provincia di Trento.

In generale la Società è sempre impegnata nel mettere in atto, processi, procedure e prassi operative che vengono costantemente monitorate e revisionate in funzione della dinamicità dei contesti, delle norme e delle attività cui la Società deve dare risposta; il tutto con il dichiarato scopo di efficientare i processi e recuperare il pregresso.

## 7. AMBITO SOCIALE

L'importanza della gestione sociale risiede nel suo impatto tangibile sulla vita delle persone e nella costruzione di comunità più resilienti e inclusive. ITEA S.p.A. è impegnata in azioni volte a gestire e favorire, negli insediamenti di edilizia residenziale pubblica oggetto di gestione, la "vivibilità" degli alloggi e degli edifici intesa come benessere abitativo dei residenti, soprattutto con riferimento alle relazioni di vicinato e alla costruzione del "senso di comunità".

In particolare, la Società, per perseguire l'obiettivo n. 7 "*Attivazione di strumenti di supporto alla convivenza sociale*" della programmazione delle politiche abitative nella Provincia autonoma di Trento, ha messo in atto azioni per:

- accrescere la qualità della vita;
- accrescere il benessere all'interno degli alloggi pubblici.

Nel corso di questi ultimi anni ITEA S.p.A. ha concentrato la propria attività su azioni volte a:

- prevenzione della conflittualità sociale, agendo sia a livello territoriale, in sinergia con le istituzioni del territorio (collaborazione con gli Enti locali per un appropriato inserimento di nuclei familiari potenzialmente problematici), sia a livello condominiale (coinvolgimento dei referenti di casa, formazione alla civile convivenza delle famiglie negli edifici di nuova consegna, promozione della partecipazione alla gestione degli spazi e dei beni comuni);
- gestione della vita comunitaria, mediante progetti specifici e mirati, nonché attraverso la diffusione del Regolamento delle Affittanze e l'illustrazione dei suoi contenuti nel periodico "Edilizia Abitativa";
- gestione della conflittualità di vicinato, utilizzando sia un approccio sanzionatorio che "mediativo", soprattutto per la gestione di situazioni molto critiche o coinvolgenti l'utenza più debole. A tal riguardo viene applicata la "Carta dell'inquilino" (introdotta dall'articolo 6-bis 1 della L.P. 15/2005, entrato in vigore dal 7 agosto 2019), istituto che si colloca in un'ottica di prevenzione e inibizione di comportamenti trasgressivi, sia sanzionando la violazione delle regole che premiando i comportamenti rispettosi delle stesse regole. Si rileva tuttavia che la procedura di contestazione e decurtazione dei punti richiede il rispetto di tempistiche dovute alle notifiche degli atti e altri adempimenti procedurali che dilatano molto i tempi per giungere all'applicazione della sanzione prevista, così come per arrivare alla proposta di revoca per esaurimento del credito;
- formazione, informazione e partecipazione degli stakeholders nelle politiche abitative di ITEA S.p.A., dando spazio al dialogo fra le istituzioni che operano nell'ambito dell'edilizia abitativa pubblica, promuovendo eventi che favoriscono la reciproca conoscenza fra i residenti degli edifici (ad es. "Festa dei vicini");

- rispetto agli intenti e alle specifiche azioni approvate nelle precedenti versioni di Piano, si sottolinea che, in merito all'iniziativa "Progetto sperimentale di accompagnamento all'abitare", che prevede un percorso volto a facilitare l'inserimento dei nuclei familiari neo-assegnatari di alloggi pubblici già seguiti dai Servizi sociali, nel febbraio 2023 è stato stipulato lo specifico accordo con le Politiche della casa del Comune di Trento e nel corso del 2023 sono stati presi in carico 16 nuclei familiari che sono stati accompagnati nel 2024 e che saranno seguiti anche per tutto il 2025, per la durata complessiva di 2 anni.

Questo tipo di progetto ha dato significativi riscontri per cui si intende proseguire tale collaborazione rivolgendosi anche ad un diverso target di utenza da definire in accordo con i servizi competenti per territorio.

Inoltre, è proseguita la proficua collaborazione con la Polizia Locale di Trento, con quella di Rovereto e della Comunità Alto Garda e Ledro, le cui Convenzioni sono state rinnovate nel corso degli anni 2023 e 2024 e che hanno il fine di promuovere procedure condivise in merito agli interventi nelle aree e negli immobili di edilizia abitativa pubblica situati nei Comuni di Trento e Rovereto, della Comunità dell'Alto Garda e Ledro e negli altri Comuni convenzionati con i rispettivi servizi di Polizia Locale.

Nel 2024 sono state inoltre definite nuove modalità di collaborazione con la Polizia locale di Trento e il Comune di Trento al fine di permettere lo scambio di informazioni per l'individuazione dei soggetti trasgressori in materia di conferimento dei rifiuti e poterli sanzionare anche ai sensi del Regolamento delle Affittanze. Questa collaborazione proseguirà anche per il triennio 2025-2027.

Analoga collaborazione è in fase di esame anche con la Polizia locale e il Comune di Rovereto. È proseguita anche nel 2024 la collaborazione nell'ambito del Distretto dell'Economia Solidale (DES), la cui Convenzione, rinnovata nel corso del 2023, è finalizzata al recupero e riuso di beni in buono stato di conservazione, che altrimenti sarebbero conferiti presso i CRM, rinvenuti negli alloggi che Itea deve sgomberare per renderli nuovamente disponibili alla locazione.

Le azioni sopra richiamate, declinate nelle precedenti versioni di Piano, in "azioni e proposte operative per favorire la vivibilità" e "progetti vari", interessano tuttora l'attività della Società e continueranno a caratterizzarla anche nei prossimi anni. Per questo Itea anche in quest'ambito ritiene indispensabile promuovere una riflessione sulla necessità di potersi dotare degli strumenti e delle risorse indispensabili per un'attività fondamentale come la gestione sociale. Un investimento mirato nell'ambito sociale può contribuire alla sostenibilità a lungo termine delle operazioni della Società, comunità coese tendono a ridurre i conflitti, migliorare la sicurezza del quartiere e collaborare attivamente alla manutenzione degli spazi, preservando il patrimonio immobiliare nel tempo.

Il tutto rivalutando perciò le proprie risorse interne, anche in termini di personale, per poter gestire adeguatamente un servizio come quello del fiduciario o, ad esempio, le varie convenzioni come quella con le forze dell'ordine.

Questa riflessione prospettica passa necessariamente dalla corretta gestione della pianificazione descritta nelle premesse. Solo con una visione di ampio respiro che guardi al futuro Itea potrà strutturarsi adeguatamente per gestire un ambito, come quello del sociale, fondamentale e sempre più delicato.

## **8. ELEMENTI DI ATTENZIONE E CONTESTO DI MERCATO**

Dal punto di vista degli scenari congiunturali del prossimo triennio di seguito vengono evidenziati alcuni fattori attuali che, a giudizio della scrivente, continueranno a condizionare la gestione della Società ed i servizi che la stessa è chiamata ad erogare in un tessuto economico e sociale che, per la propria fragilità, risente fortemente dei fattori politici ed economici esterni.

Nel corso dell'anno corrente, in particolare, si è risentito ancora del rallentamento dell'economia globale, aggravato dall'inflazione con un impatto diretto sulla capacità delle famiglie di accedere al mercato immobiliare. Un mercato che, dal punto di vista degli immobili in affitto, soprattutto in Trentino sta registrando un periodo di particolare "tensione" con una offerta di immobili, soprattutto nelle zone turistiche (diffusamente presenti nel territorio provinciale) o ad alta tensione abitativa, limitata ed erosa dai cosiddetti "affitti brevi". Situazione questa che, a meno di particolari interventi "normativo/regolamentari" si ritiene perdurerà nel prossimo triennio creando inevitabilmente risvolti sull'utenza e sulla domanda di alloggi pubblici.

In un contesto del mercato edile che per il prossimo triennio, complice anche la paventata riduzione degli incentivi statali, potrebbe risultare "stagnante", importante sarà l'azione propulsiva della pubblica amministrazione che dovrà adoperarsi per poter perseguire la riduzione delle emissioni di gas serra e la riduzione dei consumi con investimenti in interventi di riqualificazione degli immobili volti all'aumento dell'efficienza energetica degli stessi.

## 9. PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO TRIENNALE.

Nell'elaborazione del Piano si è tenuto conto, per quanto attiene agli investimenti, delle previsioni di spesa e delle conseguenti assegnazioni in forma di contributo o autofinanziamento a copertura delle stesse, come evidenziato nell'allegato 2- piano finanziario.

Per quanto attiene alle principali voci "di gestione corrente" sono state stimate, in continuità con gli esercizi precedenti, le voci di costo e di ricavo ad essa riferite, aggiornando le stesse alla congiuntura evidenziata nei paragrafi precedenti con particolare riferimento al tema della crescente morosità e della conseguente gestione della stessa, anche in chiave di accantonamento prudenziale a potenziali significative svalutazioni dei crediti, nonché ai costi derivanti dall'attualizzazione dei crediti dovuti alle agevolazioni fiscali dei lavori di manutenzione straordinaria, effetto questo solo in parte mitigato dalla previsione di maggiori addebiti per canoni.

Sul versante degli investimenti, come si è già avuto modo di precisare nelle diverse interlocuzioni già trascorse, la Società, prima di poter bandire le gare d'appalto necessarie all'affidamento dei lavori ha la necessità di vedersi garantita la copertura finanziaria anche eventualmente stanziata su più anni da parte della PAT.

Per tale motivo, all'allegato 2 del presente documento, viene declinato il fabbisogno di contributi finalizzato ad assicurare l'attivazione delle procedure necessarie all'operatività della Società.

In particolare, a seguire si riporta per macro voci la declinazione delle richieste di contribuzione per l'anno 2025:

- |   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| - manutenzione straordinaria edifici in gestione ITEA (comprensivo dell'iniziativa PIN-QuA) | : | 12.875.727 euro   |
| - manutenzione straordinaria condomini  |   | 2.650.000,00 euro |
| - manutenzione straordinaria impianti   |   | 3.900.000,00 euro |

portando perciò l'importo complessivo della contribuzione necessaria per l'anno 2025 ad euro 19.425.727,00, (comprensivo di quanto già stanziato sull'anno nel Piano precedente e corrispondente ad euro 4.850.626,90).

La Società si farà parte diligente nel segnalare tempestivamente anche in chiave prospettica, gli eventuali scostamenti significativi che dovessero rappresentarsi nel corso della gestione, anche in considerazione delle interlocuzioni, nel frattempo concretizzate, con il Servizio Politiche della Casa in ordine alla modalità di rendicontazione.

## 10. CONCLUSIONI

La presente proposta di piano, in linea con gli intenti e le motivazioni espresse in premessa e riprese a più livelli nel documento, è stata elaborata in continuità con gli intenti e le iniziative definite dalla vigente versione di Piano approvata, ma anche promuovendo una pianificazione che, pur mantenendo una "competenza triennale", guardi ad un periodo un po' più lungo, permettendo alla Società di porre in essere quanto necessario allo sviluppo di proposte di nuove realizzazioni e di valorizzazione degli innumerevoli compendi immobiliari di proprietà della società.

La Società ritiene che tale nuova visione sia infatti indispensabile per perseguire nuovi obiettivi e dare un nuovo impulso all'attività di nuove costruzioni che, visto i tempi necessari alle fasi di pianificazione, progetto, bando e realizzazione, delle diverse opere necessita di un orizzonte di medio periodo per poter essere riportata "a regime"

Resta inteso che per il recupero del pregresso e per poter perseguire tali ambiziosi obiettivi, la Società necessita dell'adeguato supporto, non solo in termini di dotazione organica del personale, ma anche di interventi normativi e regolamentari che contribuiscano a snellire i processi societari.

A tale scopo la Società si rende fin da ora disponibile ad intavolare il prima possibile le dovute interlocuzioni con il Socio.

## **ALLEGATI**

Come convenuto nelle interlocuzioni avvenute con Servizio Politiche della Casa, allegati alla presente proposta di Piano strategico triennale 25-27, si riportano esclusivamente gli elaborati necessari alla definizione delle variazioni/implementazioni proposte rispetto al Piano 24-26 approvato.

- Allegato 1 – manutenzioni ed altri interventi edilizi
- Allegato 2 – prospetti di bilancio e piano finanziario



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

## ***ALLEGATO 1***

# ***PROPOSTA PIANO STRATEGICO TRIENNALE 2025 - 2027***

## ***MANUTENZIONI ED ALTRI INTERVENTI EDILIZI***

**rev. 1.0**

PRIORITÀ	IDENTIFICATIVO EDIFICIO (codice REF)	INTERNO (codice UI REF)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	IMPORTO PREVENTIVATO	ANNO DI INTERVENTO	PERIODO/I DI REALIZZAZIONE	TEMPI MEDI DI REALIZZAZIONE INTERVENTO	FONTE DI FINANZIAMENTO
	Vari *	Tutti/vari *	<u>Manutenzione generale</u> : manutenzione straordinaria degli immobili, comprendente: ristrutturazione alloggi di risulta, riqualificazione energetica, impiantistica, edile e strutturale degli immobili	14.794.080,00	2025	Anno solare	Anno solare	Contributi PAT
	Vari	Tutti	<u>Servizio energia</u> : manutenzione straordinaria e riqualificazione degli impianti centralizzati di riscaldamento	4.661.402,00	2025	Anno solare	Anno solare	Contributo PAT
	Vari	Tutti/vari	<u>Servizio ascensori</u> : realizzazione di nuovi impianti di elevazione, manutenzione straordinaria e riqualificazione degli impianti esistenti	1.100.000,00	2025	Anno solare	Anno solare	Contributo PAT
	Vari	Tutti	<u>CONDOMINI (amministrati)</u> : interventi di manutenzione straordinaria	2.650.000,00	2025	Anno solare	Anno solare	Contributo PAT
	Vari *	Tutti/vari *	<u>Manutenzione generale</u> : manutenzione straordinaria degli immobili, comprendente: ristrutturazione alloggi di risulta, riqualificazione energetica, impiantistica, edile e strutturale degli immobili	14.643.552,00	2026	Anno solare	Anno solare	Contributi PAT
	Vari	Tutti	<u>Servizio energia</u> : manutenzione straordinaria e riqualificazione degli impianti centralizzati di riscaldamento	2.000.000,00	2026	Anno solare	Anno solare	Contributo PAT
	Vari	Tutti/vari	<u>Servizio ascensori</u> : realizzazione di nuovi impianti di elevazione, manutenzione straordinaria e riqualificazione degli impianti esistenti	850.000,00	2026	Anno solare	Anno solare	Contributo PAT
	Vari	Tutti	<u>CONDOMINI (amministrati)</u> : interventi di manutenzione straordinaria	1.000.000,00	2026	Anno solare	Anno solare	Contributo PAT
	Vari *	Tutti/vari *	<u>Manutenzione generale</u> : manutenzione straordinaria degli immobili, comprendente:	16.788.582,00	2027	Anno solare	Anno solare	Contributi PAT

			ristrutturazione alloggi di risulta, riqualificazione energetica, impiantistica, edile e strutturale degli immobili					
	Vari	Tutti	<u>Servizio energia</u> : manutenzione straordinaria e riqualificazione degli impianti centralizzati di riscaldamento.	2.000.000,00	2027	Anno solare	Anno solare	Contributo PAT
	Vari	Tutti/vari	<u>Servizio ascensori</u> : realizzazione di nuovi impianti di elevazione, manutenzione straordinaria e riqualificazione degli impianti esistenti	850.000	2027	Anno solare	Anno solare	Contributo PAT
	Vari	Tutti	<u>CONDOMINI (amministrati)</u> : interventi di manutenzione straordinaria	1.000.000,00	2027	Anno solare	Anno solare	Contributo PAT
<b>TOTALE STRAORDINARIA</b>				<b>62.337.616,00</b>				

ITEA S.p.A. Piano Triennale interventi PRESUNTI di REALIZZAZIONE di manutenzione 2025 - 2026 - 2027 Riferite a contributi PAT						
	2025		2026		2027	
RE-IMMISSIONE ALLOGGI NEL CIRCUITO LOCATIVO (manutenzione ordinaria e straordinaria con zone, interventi "booster", autorecupero)	480		530		555	
	2025		2026		2027	
	interventi presunti	importo	interventi presunti	importo	interventi presunti	importo
MANUTENZIONE ORDINARIA	2000	3.320.000	2000	3.320.000	2000	3.320.000
di cui alloggi di risulta	130		130		130	
<b>Totale MANUTENZIONE ORDINARIA</b>	3.320.000		3.320.000		3.320.000	
	interventi presunti	importo	interventi presunti	importo	interventi presunti	importo
ALLOGGI DI RISULTA	350	9.424.800	400	11.102.112	425	12.247.142
PARTI COMUNI: facciate - cappotti - coperture - parti edili e impianti VARIE: piazzali, blindati, impianti autonomi di riscaldamento, serramenti (compreso demanio)	vari	5.369.280	vari	3.541.440	vari	4.541.440
<b>PARZIALE MANUTENZIONE GENERALE</b>	14.794.080		14.643.552		16.788.582	
IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO	vari	4.661.402	vari	2.000.000	vari	2.000.000
IMPIANTI DI ELEVAZIONE	vari	1.100.000	vari	850.000	vari	850.000
<b>PARZIALE MANUTENZIONE IMPIANTI</b>	5.761.402		2.850.000		2.850.000	
MANUTENZIONE CONDOMINI AMMINISTRATI	vari	2.650.000	vari	1.000.000	vari	1.000.000
<b>PARZIALE MANUTENZIONE CONDOMINI AMMINISTRATI</b>	2.650.000		1.000.000		1.000.000	
<b>TOTALE MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	23.205.482		18.493.552		20.638.582	



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

## **ALLEGATO 2**

# **PROPOSTA PIANO STRATEGICO TRIENNALE 2025 - 2027**

## **PROSPETTI DI BILANCIO - PIANO FINANZIARIO\***

**\*NOTA: aggiornato con le delibere di Giunta dell'anno 2025**

**rev. 1.0**

Stato patrimoniale	BUDGET 2025	BUDGET 2025 SIEG	BUDGET 2025 NON SIEG	BUDGET 2026	BUDGET 2026 SIEG	BUDGET 2026 NON SIEG	BUDGET 2027	BUDGET 2027 SIEG	BUDGET 2027 NON SIEG
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>									
<b>Totale crediti verso soci (A)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>									
<b>I. Immateriali</b>									
1) Costi d'impianto e di ampliamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Costi di sviluppo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere	93.200	86.674	6.526	93.200	86.674	6.526	95.000	88.348	6.652
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5) Avviamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7) Altre immobilizzazioni	1.297.142	1.206.342	90.800	1.253.960	1.166.183	87.777	1.200.778	1.116.724	84.054
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali (I)</b>	<b>1.390.342</b>	<b>1.293.016</b>	<b>97.326</b>	<b>1.347.160</b>	<b>1.252.857</b>	<b>94.303</b>	<b>1.295.778</b>	<b>1.205.072</b>	<b>90.706</b>
<b>II. Materiali</b>									
1) Terreni e fabbricati	1.138.901.359	1.074.673.965	64.227.394	1.164.283.166	1.100.345.852	63.937.314	1.162.477.962	1.099.022.095	63.455.867
- Terreni edificabili	30.425.700	28.295.901	2.129.799	30.425.700	28.295.901	2.129.799	30.425.700	28.295.901	2.129.799
- Terreni non edificabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Fabbricati strumentali	10.697.593	9.948.761	748.832	10.542.868	9.804.867	738.001	10.388.143	9.660.973	727.170
- Fabbricati strumentali non utilizzati direttamente	48.455.727	-	48.455.727	47.954.755	-	47.954.755	47.451.283	-	47.451.283
- Fabbricati civili	1.010.955.104	1.003.942.278	7.012.826	1.036.712.836	1.029.521.333	7.191.503	1.035.288.057	1.028.106.437	7.181.620
- Fabbricati accessori	38.257.333	32.384.817	5.872.516	38.538.308	32.622.662	5.915.646	38.817.283	32.858.814	5.958.469
- Fabbricati in diritto di superficie	109.902	102.208	7.694	108.699	101.089	7.610	107.496	99.970	7.526
2) Impianti e macchinari	12.036	11.193	843	5.591	5.199	392	10.591	9.848	743
3) Attrezzature industriali e commerciali	9.388	8.731	657	8.356	7.771	585	4.943	4.597	346
4) Altri beni	60.271	56.052	4.219	30.803	28.647	2.156	30.932	28.767	2.165
5) Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	48.173.176	44.801.054	3.372.122	35.803.312	33.297.080	2.506.232	41.047.692	38.174.352	2.873.340
- Costruzioni e ristrutturazioni	29.026.089	26.994.262	2.031.827	27.369.781	25.453.895	1.915.886	32.656.547	30.370.587	2.285.960
- Interventi di manutenzione straordinaria	17.776.944	16.532.558	1.244.386	7.063.388	6.568.951	494.437	7.849.645	7.300.170	549.475
- Acconti ad imprese	1.370.143	1.274.234	95.909	1.370.143	1.274.234	95.909	541.500	503.595	37.905
<b>Totale immobilizzazioni materiali (II)</b>	<b>1.187.156.230</b>	<b>1.119.550.995</b>	<b>67.605.235</b>	<b>1.200.131.228</b>	<b>1.133.684.549</b>	<b>66.446.679</b>	<b>1.203.572.120</b>	<b>1.137.239.659</b>	<b>66.332.461</b>
<b>III. Finanziarie</b>									
1) Partecipazioni in:									
a) imprese controllate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) imprese collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c) imprese controllanti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
d-bis) altre imprese	26	24	2						

Stato patrimoniale	BUDGET 2025	BUDGET 2025 SIEG	BUDGET 2025 NON SIEG	BUDGET 2026	BUDGET 2026 SIEG	BUDGET 2026 NON SIEG	BUDGET 2027	BUDGET 2027 SIEG	BUDGET 2027 NON SIEG
2) Crediti:									
a) verso imprese controllate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) verso imprese collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c) verso controllanti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
d-bis) verso altri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Altri titoli	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4) Strumenti finanziari derivati attivi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie (III)</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>1.188.546.598</b>	<b>1.120.844.035</b>	<b>67.702.563</b>	<b>1.201.478.388</b>	<b>1.134.937.406</b>	<b>66.540.982</b>	<b>1.204.867.898</b>	<b>1.138.444.731</b>	<b>66.423.167</b>

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

## I Rimanenze

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Lavori in corso su ordinazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4) Prodotti finiti e merci	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5) Acconti	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## Totale rimanenze (I)

-

## II Crediti

1) Verso clienti	<b>10.919.826</b>	<b>9.969.438</b>	<b>950.388</b>	<b>12.346.424</b>	<b>11.249.674</b>	<b>1.096.750</b>	<b>12.250.000</b>	<b>11.160.000</b>	<b>1.090.000</b>
- Crediti verso utenti	6.796.424	6.320.674	475.750	8.096.424	7.529.674	566.750	8.000.000	7.440.000	560.000
- Crediti verso utenti per spese condominiali	3.923.402	3.648.764	274.638	4.000.000	3.720.000	280.000	4.000.000	3.720.000	280.000
- Crediti verso clienti non utenti	200.000	-	200.000	250.000	-	250.000	250.000	-	250.000
2) Verso imprese controllate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Verso imprese collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4) Verso controllanti	<b>177.488.922</b>	<b>165.286.318</b>	<b>12.202.604</b>	<b>139.004.208</b>	<b>129.461.934</b>	<b>9.542.274</b>	<b>120.353.603</b>	<b>112.128.841</b>	<b>8.224.762</b>
- Crediti per contributi c/esercizio	3.337.000	3.337.000	-	2.857.000	2.857.000	-	2.857.000	2.857.000	-
- Crediti per contributi c/investimento	174.139.051	161.949.318	12.189.733	136.134.337	126.604.934	9.529.403	117.496.603	109.271.841	8.224.762
- Crediti per corrispettivi attività	12.871	-	12.871	12.871	-	12.871	-	-	-
5) Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	<b>18.214.873</b>	<b>16.939.835</b>	<b>1.275.038</b>	<b>9.124.672</b>	<b>8.485.947</b>	<b>638.725</b>	<b>34.471</b>	<b>32.058</b>	<b>2.413</b>
5bis) Crediti tributari	<b>16.593.460</b>	<b>16.593.460</b>	-	<b>13.753.460</b>	<b>13.753.460</b>	-	<b>10.973.460</b>	<b>10.973.460</b>	-
5ter) Imposte anticipate	<b>600.000</b>	<b>558.000</b>	<b>42.000</b>	<b>600.000</b>	<b>558.000</b>	<b>42.000</b>	<b>600.000</b>	<b>558.000</b>	<b>42.000</b>
5quater) Verso altri	<b>85.000</b>	<b>79.050</b>	<b>5.950</b>	<b>800.000</b>	<b>744.000</b>	<b>56.000</b>	<b>47.542</b>	<b>44.214</b>	<b>3.328</b>
<b>Totale Crediti (II)</b>	<b>223.902.081</b>	<b>209.426.101</b>	<b>14.475.980</b>	<b>175.628.764</b>	<b>164.253.015</b>	<b>11.375.749</b>	<b>144.259.076</b>	<b>134.896.573</b>	<b>9.362.503</b>

## III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

1) Partecipazioni in imprese controllate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Partecipazioni in imprese collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Partecipazioni in imprese controllanti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3-bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4) Altre partecipazioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5) Strumenti finanziari derivati attivi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6) Altri titoli	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)

-

Stato patrimoniale	BUDGET 2025	BUDGET 2025 SIEG	BUDGET 2025 NON SIEG	BUDGET 2026	BUDGET 2026 SIEG	BUDGET 2026 NON SIEG	BUDGET 2027	BUDGET 2027 SIEG	BUDGET 2027 NON SIEG
<b>IV</b> Disponibilità liquide									
1) Depositi bancari	14.502.976	13.487.768	1.015.208	16.687.157	15.519.056	1.168.101	37.018.047	34.426.784	2.591.263
2) Assegni									
3) Denaro e valori di cassa	4.000	3.720	280	4.000	3.720	280	4.000	3.720	280
<b>Totale disponibilità liquide IV)</b>	<b>14.506.976</b>	<b>13.491.488</b>	<b>1.015.488</b>	<b>16.691.157</b>	<b>15.522.776</b>	<b>1.168.381</b>	<b>37.022.047</b>	<b>34.430.504</b>	<b>2.591.543</b>
<b>V</b> Immobilizzazioni materiali destinate all'alienazione Unità immobiliari di prossima cessione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>238.409.057</b>	<b>222.917.589</b>	<b>15.491.468</b>	<b>192.319.921</b>	<b>179.775.791</b>	<b>12.544.130</b>	<b>181.281.123</b>	<b>169.327.077</b>	<b>11.954.046</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DEL DISAGGIO SU PRESTITI</b>									
Ratei attivi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Risconti attivi	500.000	465.000	35.000	600.000	558.000	42.000	500.000	465.000	35.000
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>500.000</b>	<b>465.000</b>	<b>35.000</b>	<b>600.000</b>	<b>558.000</b>	<b>42.000</b>	<b>500.000</b>	<b>465.000</b>	<b>35.000</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>1.427.455.655</b>	<b>1.344.226.624</b>	<b>83.229.031</b>	<b>1.394.398.309</b>	<b>1.315.271.197</b>	<b>79.127.112</b>	<b>1.386.649.021</b>	<b>1.308.236.808</b>	<b>78.412.213</b>

**A) PATRIMONIO NETTO**

<b>I</b> Capitale sociale	3.412.077	3.173.232	238.845	3.412.077	3.173.232	238.845	3.412.077	3.173.232	238.845
<b>II</b> Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>III</b> Riserva di rivalutazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>IV</b> Riserva legale	723.582	672.931	50.651	723.582	672.931	50.651	723.582	672.931	50.651
<b>V</b> Riserve statutarie	1.589.455	1.478.194	111.261	1.591.971	1.480.534	111.437	1.597.968	1.486.111	111.857
- Riserva per investimenti futuri									
<b>VI</b> Altre riserve	927.762.028	862.818.686	64.943.342	927.765.103	862.821.546	64.943.557	927.772.433	862.828.363	64.944.070
- Riserva di contributi	280.378.339			280.378.339			280.378.339		
- Riserva straordinaria	19.187.485			19.190.560			19.197.890		
- Riserva versamento socio	14.000.000			14.000.000			14.000.000		
- Riserva di trasformazione	614.196.204			614.196.204			614.196.204		
- Riserva di arrotondamento	-			-			-		
<b>VII</b> Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>VIII</b> Utili/Perdite portati a nuovo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>IX</b> Utile/Perdita d'esercizio	5.590	5.146	444	13.327	8.832	4.495	18.577	10.308	8.269
<b>X</b> Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale Patrimonio netto (A)</b>	<b>933.492.732</b>	<b>868.148.189</b>	<b>65.344.543</b>	<b>933.506.060</b>	<b>868.157.075</b>	<b>65.348.985</b>	<b>933.524.637</b>	<b>868.170.945</b>	<b>65.353.692</b>

**B) FONDI PER RISCHI ED ONERI**

1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili									
2) per imposte, anche differite	120.867	112.406	8.461	120.867	112.406	8.461	120.867	112.406	8.461
- imposte differite	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4) altri	2.286.872	2.126.791	160.081	2.536.872	2.359.291	177.581	2.536.872	2.359.291	177.581
- Fondo rischi per controversie legali in corso	543.289	505.259	38.030	543.289	505.259	38.030	543.289	505.259	38.030
- Fondo rischi per futuri accertamenti imposte	175.115	162.857	12.258	175.115	162.857	12.258	175.115	162.857	12.258
- Fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali	1.568.468	1.458.675	109.793	1.818.468	1.691.175	127.293	1.818.468	1.691.175	127.293
<b>Totale Fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>2.407.739</b>	<b>2.239.197</b>	<b>168.542</b>	<b>2.657.739</b>	<b>2.471.697</b>	<b>186.042</b>	<b>2.657.739</b>	<b>2.471.697</b>	<b>186.042</b>

Stato patrimoniale	BUDGET 2025	BUDGET 2025 SIEG	BUDGET 2025 NON SIEG	BUDGET 2026	BUDGET 2026 SIEG	BUDGET 2026 NON SIEG	BUDGET 2027	BUDGET 2027 SIEG	BUDGET 2027 NON SIEG
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>									
1) Fondo trattamento di fine rapporto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale Fondo TFR (C)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>D) DEBITI</b>									
1) Obbligazioni	5.966.280	5.548.641	417.639	4.587.569	4.266.440	321.129	3.136.642	2.917.078	219.564
2) Obbligazioni convertibili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Debiti verso soci per finanziamenti	73.082.226	73.082.226	-	40.591.205	40.591.205	-	29.629.350	29.629.350	-
4) Debiti verso banche	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6) Acconti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7) Debiti verso fornitori	13.449.215	11.991.963	1.457.252	11.293.304	10.228.832	1.064.472	9.563.720	8.772.385	791.335
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9) Debiti verso imprese controllate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10) Debiti verso imprese collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11) Debiti verso controllanti	9.927.457	9.923.257	4.200	7.553.595	7.549.395	4.200	7.716.395	7.712.489	3.906
- Debiti verso PAT per stipendi personale messo a disposizione	5.024.949	5.024.949	-	2.491.087	2.491.087	-	2.491.087	2.491.087	-
- Debiti verso PAT per TFR personale messo a disposizione	4.437.508	4.437.508	-	4.597.508	4.597.508	-	4.757.508	4.757.508	-
- Debiti verso PAT per canoni unità del Demanio PAT	405.000	405.000	-	405.000	405.000	-	412.000	412.000	-
- Altri debiti verso PAT	60.000	55.800	4.200	60.000	55.800	4.200	55.800	51.894	3.906
11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	50.000	46.500	3.500	50.000	46.500	3.500	50.000	46.500	3.500
12) Debiti tributari	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	150.000	139.500	10.500	150.000	139.500	10.500	150.000	139.500	10.500
14) Altri debiti	2.700.000	2.403.051	296.949	800.000	712.015	87.985	800.000	712.015	87.985
<b>Totale Debiti (D)</b>	<b>105.325.178</b>	<b>103.135.138</b>	<b>2.190.040</b>	<b>65.025.673</b>	<b>63.533.887</b>	<b>1.491.786</b>	<b>51.046.107</b>	<b>49.929.317</b>	<b>1.116.790</b>
<b>E) RATEI E RISCOINTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SU</b>									
Ratei passivi	200.000	186.000	14.000	100.000	93.000	7.000	200.000	186.000	14.000
Risconti passivi	386.030.006	370.518.100	15.511.906	393.108.837	381.015.538	12.093.299	399.220.538	387.478.849	11.741.689
<b>Totale Ratei e Risconti (E)</b>	<b>386.230.006</b>	<b>370.704.100</b>	<b>15.525.906</b>	<b>393.208.837</b>	<b>381.108.538</b>	<b>12.100.299</b>	<b>399.420.538</b>	<b>387.664.849</b>	<b>11.755.689</b>
<b>TOTALE PASSIVO E NETTO</b>	<b>1.427.455.655</b>	<b>1.344.226.624</b>	<b>83.229.031</b>	<b>1.394.398.309</b>	<b>1.315.271.197</b>	<b>79.127.112</b>	<b>1.386.649.021</b>	<b>1.308.236.808</b>	<b>78.412.213</b>

Conto economico	BUDGET 2025 vers04	BUDGET 2025 SIEG	BUDGET 2025 NON SIEG	BUDGET 2026	BUDGET 2026 SIEG	BUDGET 2026 NON SIEG	BUDGET 2027	BUDGET 2027 SIEG	BUDGET 2027 NON SIEG
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>									
<b>1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>24.731.137</b>	<b>22.725.242</b>	<b>2.005.895</b>	<b>24.873.937</b>	<b>22.861.288</b>	<b>2.012.649</b>	<b>24.998.937</b>	<b>22.980.034</b>	<b>2.018.903</b>
- Canoni di locazione non strumentali (alloggi)	21.532.082	21.307.142	224.940	21.652.082	21.425.888	226.194	21.772.082	21.544.634	227.448
- Canoni di locazione (accessori)	1.681.300	1.249.400	431.900	1.681.300	1.249.400	431.900	1.681.300	1.249.400	431.900
- Canoni di locazione (strumentali)	955.965	-	955.965	955.965	-	955.965	955.965	-	955.965
- Canoni da terreni	3.390	-	3.390	3.390	-	3.390	3.390	-	3.390
- Compensi servizi prestati non utenza	367.000	-	367.000	371.200	-	371.200	376.200	-	376.200
- Compensi servizi prestati utenza	191.400	168.700	22.700	210.000	186.000	24.000	210.000	186.000	24.000
- Rettifiche di ricavi delle vendite e delle prestazioni anni precedenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavori</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</b>	<b>729.441</b>	<b>678.379</b>	<b>51.062</b>	<b>729.441</b>	<b>678.379</b>	<b>51.062</b>	<b>791.289</b>	<b>735.898</b>	<b>55.391</b>
- Spese personale tecnico su opere di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria capitalizzata	729.441	678.379	51.062	729.441	678.379	51.062	791.289	735.898	55.391
<b>5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</b>	<b>27.947.523</b>	<b>26.119.168</b>	<b>1.828.355</b>	<b>26.413.523</b>	<b>24.589.318</b>	<b>1.824.205</b>	<b>26.874.706</b>	<b>24.963.497</b>	<b>1.911.209</b>
- Contributi c/esercizio SIEG	4.200.000	4.200.000	-	3.000.000	3.000.000	-	3.000.000	3.000.000	-
- Altri contributi c/esercizio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Contributi c/impianti	3.374.523	3.247.757	126.766	3.449.523	3.302.757	146.766	3.515.206	3.369.936	145.270
- Rimborso spese non utenza	551.800	400	551.400	551.800	400	551.400	591.300	400	590.900
- Plusvalenze ordinarie	400.000	400.000	-	300.000	300.000	-	600.000	600.000	-
- Rimborsi spese utenza	17.003.200	17.003.200	-	17.039.200	17.039.200	-	17.039.200	17.039.200	-
- Altri rimborsi spese utenza	525.000	475.000	50.000	525.000	475.000	50.000	525.000	475.000	50.000
- Ricavi da utenza da riversare	1.476.000	405.000	1.071.000	1.476.000	405.000	1.071.000	1.532.000	412.000	1.120.000
- Altri ricavi	417.000	387.811	29.189	72.000	66.961	5.039	72.000	66.961	5.039
- Rettifiche di altri ricavi e proventi anni precedenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>53.408.101</b>	<b>49.522.789</b>	<b>3.885.312</b>	<b>52.016.901</b>	<b>48.128.985</b>	<b>3.887.916</b>	<b>52.664.932</b>	<b>48.679.429</b>	<b>3.985.503</b>

**B) COSTO DELLA PRODUZIONE**

<b>6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7) Per servizi</b>	<b>29.584.378</b>	<b>28.259.525</b>	<b>1.324.853</b>	<b>30.169.794</b>	<b>28.996.779</b>	<b>1.173.015</b>	<b>30.054.470</b>	<b>28.852.460</b>	<b>1.202.010</b>
- Spese generali di amministrazione	868.956	747.303	121.653	1.138.956	979.504	159.452	935.440	804.479	130.961
- Spese gestioni immobili adibiti a servizi generali	394.600	339.400	55.200	394.600	339.400	55.200	394.600	339.400	55.200
- Spese per manutenzione stabili	3.220.000	2.838.900	381.100	3.220.000	3.039.300	180.700	3.230.000	3.039.100	190.900
- Spese per servizi prestati a carico utenti	17.003.200	17.003.200	-	17.039.200	17.039.200	-	17.039.200	17.039.200	-
- Altre spese per servizi prestati a carico utenti	55.000	55.000	-	55.000	55.000	-	55.000	55.000	-
- Spese per servizi prestati a carico Società	2.830.815	2.702.376	128.439	3.101.310	2.944.849	156.461	3.105.802	2.944.525	161.277
- Spese per la gestione immobili comunali	591.809	-	591.809	584.550	-	584.550	626.250	-	626.250
- Spese per la gestione immobili di terzi PAT	651.344	651.344	-	645.524	645.524	-	676.524	676.524	-
- Servizi per il personale e altri servizi	2.968.654	2.962.002	6.652	2.790.654	2.784.002	6.652	2.791.654	2.784.232	7.422
- Rettifiche di spese per servizi anni precedenti	0	-	-	-	-	-	-	-	-
- Spese per servizi (rischi e oneri futuri)	1.000.000	960.000	40.000	1.200.000	1.170.000	30.000	1.200.000	1.170.000	30.000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>8) Per godimento di beni di terzi</b>	<b>49.300</b>	<b>42.400</b>	<b>6.900</b>	<b>49.300</b>	<b>42.400</b>	<b>6.900</b>	<b>54.300</b>	<b>46.700</b>	<b>7.600</b>
- Spese godimento beni di terzi	49.300	42.400	6.900	49.300	42.400	6.900	54.300	46.700	7.600
- Rettifiche di spese per godimento di beni di terzi anni precedenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Conto economico	BUDGET 2025 vers04	BUDGET 2025 SIEG	BUDGET 2025 NON SIEG	BUDGET 2026	BUDGET 2026 SIEG	BUDGET 2026 NON SIEG	BUDGET 2027	BUDGET 2027 SIEG	BUDGET 2027 NON SIEG
<b>9) Per il personale:</b>	<b>5.445.214</b>	<b>5.113.248</b>	<b>331.966</b>	<b>6.296.081</b>	<b>5.912.520</b>	<b>383.561</b>	<b>6.418.315</b>	<b>6.027.309</b>	<b>391.006</b>
a) salari e stipendi	3.900.000	3.658.200	241.800	4.486.486	4.208.324	278.162	4.573.796	4.290.221	283.575
b) oneri sociali	1.244.844	1.172.304	72.540	1.435.676	1.352.227	83.449	1.463.615	1.378.542	85.073
c) trattamento di fine rapporto	289.470	272.544	16.926	358.919	337.932	20.987	365.904	344.509	21.395
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
e) altri costi	10.900	10.200	700	15.000	14.037	963	15.000	14.037	963
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni:</b>	<b>11.090.022</b>	<b>10.331.973</b>	<b>758.049</b>	<b>11.239.997</b>	<b>10.475.052</b>	<b>764.945</b>	<b>11.297.497</b>	<b>10.529.977</b>	<b>767.520</b>
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	315.000	310.100	4.900	315.000	310.100	4.900	315.000	310.100	4.900
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	9.875.022	9.181.873	693.149	9.924.997	9.231.619	693.378	9.982.497	9.286.544	695.953
Amm.to fabbricati civili	8.300.000	8.235.064	64.936	8.350.000	8.284.673	65.327	8.400.000	8.334.282	65.718
A.mm.to fabbricati accessori	319.025	264.791	54.234	319.025	264.791	54.234	321.025	266.451	54.574
Amm.to fabbricati strumentali non utilizzati direttamente	1.000.972	462.755	538.217	1.000.972	462.755	538.217	1.003.472	463.911	539.561
- Amm.to fabbricati strumentali	204.725	176.063	28.662	204.700	176.100	28.600	204.700	176.100	28.600
Amm.to altre immobilizzazioni materiali	50.300	43.200	7.100	50.300	43.300	7.000	53.300	45.800	7.500
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Accantonamento al f.do svalutazione immobilizzazioni materiali	-	-	-	-	-	-	-	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle	900.000	840.000	60.000	1.000.000	933.333	66.667	1.000.000	933.333	66.667
Accantonamento al f.do svalutazione crediti utenza	900.000	840.000	60.000	1.000.000	933.300	66.700	1.000.000	933.300	66.700
Accantonamento al f.do svalutazione crediti non utenza	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12) Accantonamenti per rischi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13) Altri accantonamenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>	<b>2.666.500</b>	<b>1.125.100</b>	<b>1.541.400</b>	<b>2.666.600</b>	<b>1.075.900</b>	<b>1.590.700</b>	<b>2.742.600</b>	<b>1.098.402</b>	<b>1.644.198</b>
- Rimborso introiti immobili di terzi	1.476.000	405.000	1.071.000	1.476.000	405.000	1.071.000	1.532.000	412.000	1.120.000
- Minusvalenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Imposte deducibili	565.000	464.400	100.600	565.000	414.400	150.600	578.500	424.302	154.198
- Imposte indeducibili	543.700	186.100	357.600	543.700	186.100	357.600	543.700	186.100	357.600
- Rettifiche di oneri diversi di gestione anni precedenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Altri costi	81.800	69.600	12.200	81.900	70.400	11.500	88.400	76.000	12.400
<b>Totale costo della produzione (B)</b>	<b>48.835.414</b>	<b>44.872.246</b>	<b>3.963.168</b>	<b>50.421.772</b>	<b>46.502.651</b>	<b>3.919.121</b>	<b>50.567.182</b>	<b>46.554.848</b>	<b>4.012.334</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>4.572.687</b>	<b>4.650.543</b>	<b>- 77.856</b>	<b>1.595.129</b>	<b>1.626.334</b>	<b>- 31.205</b>	<b>2.097.750</b>	<b>2.124.581</b>	<b>- 26.831</b>

Conto economico	BUDGET 2025 vers04	BUDGET 2025 SIEG	BUDGET 2025 NON SIEG	BUDGET 2026	BUDGET 2026 SIEG	BUDGET 2026 NON SIEG	BUDGET 2027	BUDGET 2027 SIEG	BUDGET 2027 NON SIEG
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>									
15) Proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16) Altri proventi finanziari									
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni				0			0		
Proventi finanziari diversi	1.695.574	1.610.174	85.400	1.504.138	1.460.738	43.400	853.827	810.427	43.400
Rettifiche di proventi finanziari diversi anni precedenti			-	-	-	-	-	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	1.695.574	1.610.174	85.400	1.504.138	1.460.738	43.400	853.827	810.427	43.400
17) Interessi e altri oneri finanziari	3.108.671	3.101.671	7.000	142.940	135.940	7.000	50.000	43.000	7.000
- Interessi passivi bancari				0,0			0	0	0
- Interessi passivi su finanziamenti	348.798	334.847	13.951	278.482	267.343	11.139	204.483	196.304	8.179
- Altri interessi passivi	3.108.671	3.101.671	7.000	142.940	135.940	7.000	50.000	43.000	7.000
- Altri oneri finanziari				-	-	-	-	-	-
- Contributi in conto esercizio erogati dalla PAT	- 348.798	- 334.847	- 13.951	- 278.482	- 267.343	- 11.139	- 204.483	- 196.304	- 8.179
- Contributi in conto esercizio erogati dallo Stato									
17bis) Utili e perdite su cambi	0								
<b>Totale Proventi e oneri finanziari (C)</b>	- 1.413.097	- 1.491.497	78.400	1.361.198	1.324.798	36.400	803.827	767.427	36.400
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>									
18) Rivalutazioni									
a) di partecipazioni	0			0			0		
b) di immobilizzazioni finanziarie	0			0			0		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	0			0			0		
19) Svalutazioni									
a) di partecipazioni	0			0			0		
b) di immobilizzazioni finanziarie	0			0			0		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	0			0			0		
<b>Totale rettifiche di attività finanziarie (D)</b>	0			0			0		
<b>RISULTATO (A - B +/- C +/- D +/- E)</b>	<b>3.159.590</b>	<b>3.159.046</b>	<b>544</b>	<b>2.956.327</b>	<b>2.951.132</b>	<b>5.195</b>	<b>2.901.577</b>	<b>2.892.008</b>	<b>9.569</b>
22) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	3.154.000	3.153.900	100	2.943.000	2.942.300	700	2.883.000	2.881.700	1.300
Rettifiche di imposte sul reddito esercizi precedenti									
Imposte correnti	3.154.000	3.153.900	100	2.943.000	2.942.300	700	2.883.000	2.881.700	1.300
Anticipate - Differite	0			0			0		
<b>Totale imposte di esercizio</b>	<b>3.154.000</b>	<b>3.153.900</b>	<b>100</b>	<b>2.943.000</b>	<b>2.942.300</b>	<b>700</b>	<b>2.883.000</b>	<b>2.881.700</b>	<b>1.300</b>
23) Utile (perdita) d'esercizio	5.590	5.146	444	13.327	8.832	4.495	18.577	10.308	8.269

<b>Rendiconto finanziario</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale</b>			
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>5.590</b>	<b>13.327</b>	<b>18.577</b>
Imposte sul reddito	3.154.000	2.943.000	2.883.000
Interessi passivi / (interessi attivi)	1.413.097	(1.361.198)	(803.827)
(Dividendi)	0	0	0
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(400.000)	(300.000)	(600.000)
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>4.172.687</b>	<b>1.295.129</b>	<b>1.497.750</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>			
Accantonamento ai fondi	2.189.470	2.558.919	2.565.904
Ammortamenti delle immobilizzazioni	10.190.022	10.239.997	10.297.497
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0	0
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>12.379.492</b>	<b>12.798.916</b>	<b>12.863.401</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>			
Decremento / (incremento) dei cespiti destinati alla vendita	0	0	0
Decremento / (incremento) dei crediti verso clienti	(525.782)	(2.426.598)	(903.576)
Incremento / (decremento) dei debiti verso fornitori e acconti	(2.664.710)	(2.155.911)	(1.729.584)
Decremento / (incremento) ratei e risconti attivi	28.786	(100.000)	100.000
Incremento / (decremento) ratei e risconti passivi	20.482.793	6.978.831	6.211.701
Decremento / (incremento) dei crediti verso PAT	8.408.600	38.484.714	18.650.605
Aumento / (diminuzione) dei debiti verso PAT	(129.594)	(2.373.862)	162.800
Decremento/(incremento) dei crediti vs imp. sottoposte al controllo della controllante	6.355.561	9.090.201	9.090.201
Aumento / (diminuzione) dei debiti vs imp. sottoposte al controllo della controllante	(53.567)	0	0
Decremento / (incremento) degli altri crediti	1.687.795	(715.000)	752.458
Aumento / (diminuzione) altri debiti	(1.886.595)	(1.900.000)	0
Aumento / (diminuzione) posizione tributaria	(18.232.568)	(103.000)	(103.000)
Aumento / (diminuzione) TFR in azienda	(49)		
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>13.470.670</b>	<b>44.779.375</b>	<b>32.231.605</b>
<i>Altre rettifiche</i>			
Interessi incassati / (pagati)	(1.413.097)	1.361.198	803.827
(Imposte sul reddito pagate)	0	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(1.239.470)	(1.308.919)	(1.565.904)
<b>4. Flusso finanziario dopo le rettifiche</b>	<b>(2.652.567)</b>	<b>52.279</b>	<b>(762.077)</b>
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>27.370.282</b>	<b>58.925.699</b>	<b>45.830.679</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>			
<i>Immobilizzazioni materiali</i>			
(Investimenti)	(43.873.382)	(24.453.098)	(14.376.493)
Prezzo di realizzo disinvestimenti		1.853.104	1.553.104
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>			
(Investimenti)	(591.293)	(271.818)	(263.618)
Prezzo di realizzo disinvestimenti			
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>			
Prezzo di realizzo disinvestimenti		26	
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>			
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(44.464.675)</b>	<b>(22.871.786)</b>	<b>(13.087.007)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>			
<i>Mezzi di terzi</i>			
Nuovi finanziamenti	0	0	0
Rimborso finanziamenti	(13.592.445)	(33.869.732)	(12.412.782)
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(13.592.445)</b>	<b>(33.869.732)</b>	<b>(12.412.782)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A +/- B +/- C)</b>	<b>(30.686.838)</b>	<b>2.184.181</b>	<b>20.330.890</b>
<b>Disponibilità liquide al 1° gennaio anno n</b>			
<b>Totale Disponibilità liquide ad inizio periodo</b>	<b>45.193.814</b>	<b>14.506.976</b>	<b>16.691.157</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre anno n</b>			
<b>Totale Disponibilità liquide a fine periodo</b>	<b>14.506.976</b>	<b>16.691.157</b>	<b>37.022.047</b>

## SINTESI DEL PIANO FINANZIARIO 2025 - 2027

SEZIONE	PIANO DEGLI INVESTIMENTI	CAPIENZA FISCALE PROPRIA	CESSIONE DEL CREDITO	SCONTO IN FATTURA	CONTRIBUTI PAT GIA' ASSEGNATI	CONTRIBUTI PAT GIA' ASSEGNATI PNRR	AUTOFINANZIAMENTO ART.20 C.6 ANNI 2020-2022	AUTOFINANZIAMENTO ART.20 C.6 ANNI 2023-2026	FABBISOGNO CONTRIBUTI PAT NEL TRIENNIO	Totale complessivo
SEZIONE I	LAVORI CON AGEVOLAZIONI FISCALI	7.957.594,77	-							7.957.594,77
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA				56.519.499,88				36.249.400,90	92.768.900,78
SEZIONE I Totale		7.957.594,77	-	-	56.519.499,88	-	-	-	36.249.400,90	100.726.495,55
SEZIONE II	INVESTIMENTI				16.746.199,25		2.969.962,16	3.678.013,33	15.787.848,66	39.182.023,40
	PNRR					17.934.162,32	288.017,59			18.222.179,91
SEZIONE II Totale		-	-	-	16.746.199,25	17.934.162,32	3.257.979,75	3.678.013,33	15.787.848,66	57.404.203,31
Totale complessivo		7.957.594,77	-	-	73.265.699,13	17.934.162,32	3.257.979,75	3.678.013,33	52.037.249,56	158.130.698,86

## PIANO FINANZIARIO LAVORI CON AGEVOLAZIONE FISCALI

NATURA SPESA	ANNO SPESA (anno competenza)	SPESE	ALIQUTA AGEVOLAZIONE	CAPIENZA FISCALE					COSTO ITEA PER IMPORTO NON AGEVOLABILE	AUTOFINANZIAMENTO		
				ANNI PRECEDENTI	2025	2026	2027	ANNI SUCCESSIVI				
LAVORI ANNI PRECEDENTI	ANNI PRECEDENTI	6.378.513,56	DIVERSE	4.356.727,44	1.262.392,61	203.218,76	117.250,76	454.199,49	-	15.275,50	-	15.275,50
		6.378.513,56	-	4.356.727,44	1.262.392,61	203.218,76	117.250,76	454.199,49	-	15.275,50	-	15.275,50
TORRE 11	2024	2.318.185,24	70%		162.272,97	162.272,97	162.272,97	1.135.910,77		695.455,56		695.455,56
	2025	8.027.762,76	65%		521.804,58	521.804,58	521.804,58	3.652.632,04		2.809.716,98		2.809.716,98
		10.345.948,00		-	684.077,55	684.077,55	684.077,55	4.788.542,81		3.505.172,54		3.505.172,54
TORRE 12 E 14	2025	18.000.000,00	65%		1.170.000,00	1.170.000,00	1.170.000,00	8.190.000,00		6.300.000,00		6.300.000,00
		18.000.000,00		-	1.170.000,00	1.170.000,00	1.170.000,00	8.190.000,00		6.300.000,00		6.300.000,00
ALTRI INTERVENTI RIQUALIFICAZIONI - ASCENSORI	2025	2.500.000,00	65%		162.500,00	162.500,00	162.500,00	1.137.500,00		875.000,00		875.000,00
	2026 *	2.000.000,00	65%			130.000,00	130.000,00	1.040.000,00		700.000,00		700.000,00
	2027 *	1.000.000,00	65%				65.000,00	585.000,00		350.000,00		350.000,00
		5.500.000,00		-	162.500,00	292.500,00	357.500,00	2.762.500,00		1.925.000,00		1.925.000,00
<b>NI FISCALI Totale</b>		<b>40.224.461,56</b>		<b>4.356.727,44</b>	<b>3.278.970,16</b>	<b>2.349.796,31</b>	<b>2.328.828,31</b>	<b>16.195.242,30</b>		<b>11.714.897,04</b>		<b>11.714.897,04</b>

## PIANO FINANZIARIO LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

PIANO DEGLI INVESTIMENTI	NATURA SPESA	CONTRIBUTO ASSEGNATO DA RENDICONTARE									FABBISOGNO CONTRIBUTI				TOTALE COMPLESSIVO
		2020	PST 2022-2024		PST 2023-2025		PST 2024-2026			Totale da rendicontare	2025	2026	2027	Totale fabbisogno	
			2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025						
			delibera PAT n. 2270 dd 22 12 2020	delibera PAT n. 2298 dd 13 12 2022 (12,3 mln)	Delibera PAT n. 2426 dd 21 12 2023 più economie PNEA e PRUACS (PRENOTAZIONE)	Delibera PAT n. 1555 dd 25 08 2023 n. 2039 dd 20 10 2023 (11,3 mln)	Delibera PAT n. 2426 dd 21 12 2023	Delibera PAT n. 992 dd 28 06 2024 n. 1436 dd 13 09 2024 (15,7 mln)	Delibera PAT n. 2228 dd 23 12 2024						
alloggi di risulta															
condomini															
contratti di zona e lotti specifici (ex voce "risulta e manutenzione straordinaria su parti comuni")	3.534.126,22	8.491.562,80	5.585.000,00	10.730.920,62	2.638.328,14	15.763.236,00	4.850.626,90	4.925.699,20	56.519.499,88	-	2.500.000,00	-	2.500.000,00		
servizio ascensori										2.650.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	4.650.000,00		
servizio energia										3.099.400,90	7.550.000,00	8.850.000,00	19.499.400,90		
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA TOTALE</b>	<b>3.534.126,22</b>	<b>8.491.562,80</b>	<b>5.585.000,00</b>	<b>10.730.920,62</b>	<b>2.638.328,14</b>	<b>15.763.236,00</b>	<b>4.850.626,90</b>	<b>4.925.699,20</b>	<b>56.519.499,88</b>	<b>1.100.000,00</b>	<b>850.000,00</b>	<b>850.000,00</b>	<b>2.800.000,00</b>		
										<b>2.800.000,00</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>6.800.000,00</b>		
										<b>9.649.400,90</b>	<b>13.900.000,00</b>	<b>12.700.000,00</b>	<b>36.249.400,90</b>	<b>92.768.900,78</b>	

## PIANO FINANZIARIO INVESTIMENTI

SEZIONE	PIANO DEGLI INVESTIMENTI	NATURA SPESA	NATURA SPESA	SPESE	FABBISOGNO CONTRIBUTI 2025
SEZIONE II	INVESTIMENTI	RIVA DEL GARDA _ Loc. Alboletta	costo realizzazione	17.874.838,63	15.787.848,66
	<b>INVESTIMENTI Totale</b>			<b>17.874.838,63</b>	<b>15.787.848,66</b>