

BILANCIO DI ESERCIZIO 2016





# BILANCIO DI ESERCIZIO 2016

**Consiglio di Amministrazione**

Presidente **Salvatore Ghirardini**

Vice Presidente **Michela Chiogna**

Consiglieri **Fabio Margoni** | **Lorenza Piffer** | **Giovanna Pojer**

**Collegio Sindacale**

Presidente **Pasquale Mazza**

Sindaci **Maura Dalbosco** | **Achille Spinelli**

Il Bilancio di ITEA S.p.A. è certificato  
dalla società di revisione contabile

**Trevor Srl**

---

**RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016**


---

1. INTRODUZIONE	pag. 9
2. CONDIZIONI OPERATIVE E DI SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ	pag. 9
3. ANDAMENTO DELLA GESTIONE	pag. 11
3.1 Scenario di mercato e posizionamento	pag. 11
3.2 Investimenti ed interventi	pag. 12
3.3 Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria	pag. 14
3.3.1 Principali dati economici	pag. 15
3.3.2 Principali dati patrimoniali	pag. 16
3.3.3 Principali dati finanziari	pag. 18
3.3.4 Patrimonio netto	pag. 18
3.4 Analisi degli indicatori di risultato finanziari	pag. 18
3.5. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente	pag. 20
3.6 Informazioni relative alle relazioni con il personale	pag. 20
3.6.1 Caratteristiche organico	pag. 20
3.6.2 La Formazione	pag. 22
3.6.3 La sicurezza e la salute sul lavoro	pag. 23
3.6.4 Attività di negoziazione sindacale	pag. 23
3.7 Informazioni sul rispetto delle direttive della Provincia autonoma di Trento	pag. 23
3.8. "Convenzione per la regolamentazione dei rapporti finanziari tra Provincia Autonoma di Trento e ITEA S.p.A. ai sensi dell'art.3, comma 9 della legge provinciale 7 novembre 2005 n. 15".	pag. 30
4. INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE	pag. 30
4.1 Rischi finanziari	pag. 30
4.1.1 Rischio di credito	pag. 30
4.1.2 Rischio di liquidità	pag. 31
4.2 Rischi non finanziari	pag. 31
4.2.1 Rischi di fonte interna	pag. 31
4.2.2 Rischi di fonte esterna	pag. 31
5. ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO	pag. 32
6. FATTI DI RILIEVO AVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	pag. 32
7. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	pag. 32
8. DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA	pag. 32
9. ADEMPIMENTI D.LGS. N.231/2001	pag. 33
10. DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO	pag. 36
<b>STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO</b>	
Stato patrimoniale attivo	pag. 40
Stato patrimoniale passivo	pag. 42
Conto economico	pag. 44
<b>NOTA INTEGRATIVA</b>	pag. 48
<b>ALLEGATI</b>	pag. 90
<b>RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE</b>	pag. 104
<b>RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE</b>	pag. 110

---



RELAZIONE SULLA  
GESTIONE DEL BILANCIO  
AL 31 DICEMBRE 2016





## 1. INTRODUZIONE

### Signori Azionisti

nell'anno in oggetto ITEA S.p.A. si è impegnata come di consueto nell'attività finalizzata al raggiungimento degli obiettivi del Piano Straordinario per l'edilizia abitativa sociale, approvato dalla Giunta provinciale nel 2008, focalizzando il proprio impegno nel fornire risposte ai bisogni della comunità trentina, a sua volta colpita dal perdurare della crisi e sempre più bisognosa di azioni socialmente forti e concrete. Un anno particolarmente complesso, nel quale ITEA S.p.A. ha garantito risorse e strumenti per individuare le strategie volte ad affrontare e risolvere, nel miglior modo possibile, problematiche abitative insite nello sviluppo di un settore ad alta incidenza sociale, come quello dell'edilizia residenziale pubblica. ITEA S.p.A. si è quindi impegnata sul territorio, da un lato giocando un ruolo propulsivo nell'economia locale, dall'altro assicurando nel contempo un corretto e "virtuoso" uso e redistribuzione degli strumenti di welfare di cui è responsabile. I dati economici della Società, per l'esercizio 2016, indicano un risultato positivo ante imposte pari a Euro 4.873.029 ed un utile d'esercizio pari a Euro 1.946.202, con un peso impositivo pari a Euro 2.926.827 (dato da imposte correnti, differite ed anticipate). Di seguito viene illustrato l'andamento della gestione dell'anno in esame, al fine di consentire una valutazione della complessa attività della Società, sia sotto l'aspetto economico che sotto l'aspetto funzionale.

## 2. CONDIZIONI OPERATIVE E DI SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ

Si conferma anche per l'anno 2016 l'impegno, per ITEA S.p.A., volto al raggiungimento di quanto previsto nel Piano Straordinario per l'edilizia abitativa, con particolare riferimento al piano triennale contenente gli obiettivi di percorso da realizzarsi per gli anni 2016 – 2018.

### Razionalizzazione del Patrimonio abitativo

In linea con quanto previsto dal Piano Straordinario per l'edilizia abitativa, la Società continua con lo svolgimento di attività inerenti alla razionalizzazione del proprio patrimonio abitativo. Nel corso del 2016 sono stati pubblicati 14 bandi di asta pubblica e 20 avvisi di trattativa privata. Sono stati stipulati 4 contratti di vendita in seguito ad asta pubblica e 12 contratti di vendita in seguito a trattativa privata; gli alloggi rimasti invenduti saranno riproposti alla vendita tramite trattativa privata. Sono stati perfezionati 5 contratti di vendita con il conduttore. Sono stati stipulati, inoltre, 17 contratti nella modalità "patto di futura vendita".

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

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

<b>SITUAZIONE AL 31 DICEMBRE 2016</b>	<b>Alloggi</b>
<b>TOTALE ACQUISTI PERFEZIONATI al 31 dicembre 2016</b>	<b>349</b>
<b>ALLOGGI PERMUTATI CON P.A.T.</b>	<b>60</b>
<b>IN CORSO DI PERFEZIONAMENTO O IN CORSO DI VALUTAZIONE</b> (alloggi ricadenti all'interno delle valutazioni da acquisire sul libero mercato)	<b>0</b>
<b>TOTALE ALLOGGI IN PROGETTAZIONE</b> (alloggi in interventi in corso di progettazione)	<b>540</b>
<b>TOTALE ALLOGGI IN APPALTO O IN CORSO DI COSTRUZIONE</b> (79 in appalto 59 in cantiere)	<b>138</b>
<b>TOTALE ALLOGGI CONSEGNABILI A BREVE</b> (Interventi ultimati e consegnabili)	<b>109</b>
<b>TOTALE ALLOGGI CONSEGNATI 2007-2016</b> *dato comprensivo degli alloggi permutati con P.A.T. nel 2015	<b>968</b>

### Valorizzazione del Patrimonio abitativo

A garanzia di un adeguato mantenimento della qualità degli immobili e del comfort abitativo, nel corso dell'anno 2016 sono stati ristrutturati da parte del Settore Investimenti n.577 alloggi di risulta.

DATI	2015	2016	Specifiche
Alloggi destinati alla locazione	10.768	10.607	Alloggi con contratto di locazione attivo + alloggi risultanti non occupati al 31 dicembre, per il 2016 esclusi alloggi potenziali in edifici non abitabili per i quali è prevista una ristrutturazione pesante (ruderì)
Alloggi con patto di futura vendita	24	7	
Proprietà delle unità ad uso abitativo proprietà di ITEA S.p.A.	9.668	9.557	
Proprietà delle unità ad uso abitativo proprietà di terzi	1.100	1.050	(Enti territoriali ed altri soggetti) Per il 2016 esclusi alloggi potenziali in edifici non abitabili per i quali è prevista una ristrutturazione pesante (ruderì)
Unità non abitative in gestione	6.056	6.070	Garage, posti macchina, locali commerciali...
Contratti di locazione attivi (unità abitative)	9.558	9.709	
Alloggi non occupati	1.210	898*	* di cui - 180 in attesa di una imminente stipula del contratto - 20 utilizzati per esigenze di cambio - 85 usi diversi, sgombero e parcheggio per sostituzione vinil-amianto - 63 in cessione Il rimanente: in lavorazione
<b>Incremento del Patrimonio</b>			
n. alloggi di risulta ristrutturati	534	577	

### Canone moderato e concordato

CANONE MODERATO		CANONE CONCORDATO	
Località	n. alloggi	Località	n. alloggi
<b>Alloggi banditi (di cui):</b>	<b>9</b>	<b>Alloggi banditi (di cui):</b>	<b>7</b>
Rovereto S. Osvaldo	9	Trento (via Veneto)	2
<b>Contratti stipulati (di cui):</b>	<b>23</b>	Trento (via Doss Trento)	2
Rovereto (via G.A. Prato)	8	Rovereto (via della Terra)	2
Trento (via Talvera e via Salterio)	4	Rovereto (via Lungo Leno)	1
Nago-Torbole (via Bertoldi)	10	<b>Contratti stipulati (di cui):</b>	<b>3</b>
S. Orsola (via Tedesia)	1	Roncone	1*
		Aldeno	1
		Rovereto (via G. A. Prato)	1

\* locazione temporanea

## Modalità di finanziamento del Piano Straordinario

Gli obiettivi e gli investimenti previsti nel Piano Straordinario decennale della L.P. 15/05, ha portato in passato la Società a dotarsi di idonei strumenti di approvvigionamento finanziario sul mercato attraverso l'emissione di prestiti obbligazionari al fine di reperire le risorse necessarie per conseguire i risultati attesi dallo stesso piano. Tuttavia, la particolare congiuntura economico finanziaria che ha interessato ed interessa tuttora anche la Provincia autonoma di Trento, ha determinato per il 2016 un appesantimento della situazione finanziaria della Società che sulla base delle recenti disposizioni della PAT concentra i propri sforzi sulle manutenzioni straordinarie, "congelando" sostanzialmente lo sviluppo delle nuove realizzazioni.

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

È proseguito, anche per il 2016, l'esercizio dell'opzione IVA sui contratti di locazione e cessione, così come deliberato nel 2012 dal Consiglio di Amministrazione in seguito al cosiddetto "ripristino IVA per l'housing sociale" (di cui al D.L. n. 1 del 24 gennaio 2012 denominato "Norme sulle liberalizzazioni" e sue successive modificazioni, che ha modificato l'articolo 10 e il n. 127-duodevices della tabella A, parte terza del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633). Infatti, optando per l'assoggettamento all'IVA delle locazioni e delle cessioni, ITEA S.p.A. si trova a cogliere i vantaggi relativi ad un progressivo incremento della percentuale di detraibilità dell'IVA, con evidenti effetti positivi sia dal punto di vista finanziario che da quello del risultato economico.

La strategicità di tale scelta viene confermata anche nell'anno in esame nel quale si registra una percentuale della detraibilità dell'IVA pari al 31% a fronte del dato del 2015 pari al 16%.

## 3. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

### 3.1 SCENARIO DI MERCATO E POSIZIONAMENTO

Nel corso del 2016 sono stati riscontrati timidi miglioramenti nelle condizioni dell'economia globale; i leggeri miglioramenti rilevati non sono sufficienti, però, a garantire una prospettiva di crescita futura stabile e certa; molteplici, ancora, sono le incertezze nella politica economica globale e molti sono i fattori di incertezza: politiche economiche della nuova amministrazione degli Stati Uniti non ancora definite nei dettagli, effetti della fuori uscita della Gran Bretagna dall'Euro, commercio internazionale in tendente ribasso ed economie dei paesi emergenti in crescita non ancora stabilizzata. Nell'area Euro la crescita prosegue a ritmo moderato (PIL 2016 +1,7%) ma con graduale tendenza al consolidamento, grazie alla riduzione del rischio di deflazione, e al programma della BCE di consolidamento dell'acquisto di titoli fino, almeno, a fine 2017. Lo scenario globale di ripresa, secondo gli indicatori disponibili (fonte Bollettino Economico Banca d'Italia n. 1 del 2017 e n. 4 del 2016), ha avuto effetti benefici anche per l'Italia dove prosegue la ripresa dell'economia, pur se moderatamente e a livello inferiore rispetto alla media europea (PIL 2016 Italia +0,9%) ed ai paesi europei di riferimento (Pil Germania +1,9%, PIL Gran Bretagna +1,8%, PIL Francia +1,1%).

L'attività economica nazionale è stata stimolata dal riavvio degli investimenti e dall'espansione della spesa della famiglie, fattori dovuti ad un aumento della fiducia generale verso la ripresa economica. Questo clima di fiducia, condiviso anche dalle imprese Italiane ha portato ad un aumento della domanda interna, vero volano della crescita economica nazionale, visto il generico ristagnare delle esportazioni, in lieve aumento rispetto agli anni scorsi ma comunque soggette a stagnazione soprattutto verso partner storici come Francia e Spagna. La produzione di valore, nel corso del 2016, ha visto un aumento significativo per quanto concerne l'industria in senso stretto (+1,1%) e in misura più ridotta per i servizi (+0,1%) dove ha risentito in special modo della contrazione del settore assicurativo e dell'intermediazione finanziaria, si è verificata una lieve contrazione nel settore dell'edilizia (-0,3%). Per quanto riguarda le imprese, l'attività industriale continua ad espandersi e l'accumulazione di capitale è aumentata grazie al buon andamento dell'industria manifatturiera e del commercio al dettaglio, compensato però, in un lieve peggioramento del settore delle costruzioni con conseguente contrazione dei finanziamenti alle imprese edili (-5,4%).



Il settore dell'edilizia, a livello nazionale – secondo i dati dell'Osservatorio congiunturale, è stato caratterizzato da un andamento altalenante. L'occupazione nel settore si è ridotta del 3,5% rispetto al 2015. Si stima che, dall'inizio della crisi, nel 2008, ad oggi si siano persi 580 mila posti di lavoro e 100 mila imprese sono uscite dal mercato. La stima di crescita prevista ad inizio anno è stata rivista al ribasso attestandosi al +0,3%. La ripresa che sta coinvolgendo, seppur moderatamente, gli altri settori non coinvolge, in definitiva il settore edile.

Dopo i lievi miglioramenti riscontrati all'interno del mercato del lavoro nel 2015, nel corso del 2016 il numero di occupati è stato pressoché invariato, infatti, parimenti all'anno precedente, il tasso di disoccupazione si attesta attorno all'11,6%. L'occupazione autonoma si è contratta dello 0,6%, mentre quella alle dipendenze ha continuato a crescere (0,1%). Secondo quanto rilevato dalle indagini di Istat e Banca d'Italia, anche nel primo trimestre del 2017 le aspettative circa il quadro occupazionale rimangono positive, seppur con cautela.

In considerazione del quadro economico descritto, secondo la Banca d'Italia permangono positive proiezioni, per il prossimo triennio, di un consolidamento della ripresa dell'economia italiana, grazie alla crescita dei consumi interni ed alla stabilizzazione del commercio con l'estero. Per il prossimo triennio è previsto un aumento del PIL tra lo 0,9% del 2017 e il 1,1% del 2019 con un progresso in tutto lo scenario macroeconomico italiano: aumento dei consumi, degli investimenti e del tasso di occupazione.

All'interno del quadro sopradescritto, l'economia regionale, nel corso del 2016, ha mostrato segni di progressivo rafforzamento, più evidenti nella provincia di Bolzano. La condizione delle imprese manifatturiere è rimasta stabile, beneficiando della ripresa dei consumi nazionali. L'attività nel settore delle costruzioni rimane molto debole in Trentino, a fronte degli evidenti segnali di miglioramento in Alto Adige; in entrambe le province il comparto dei servizi ha beneficiato della forte crescita del turismo e della ripresa dei consumi già attestata a livello nazionale. Le condizioni del mercato del lavoro sono migliorate, in misura più marcata in provincia di Bolzano, ma in entrambe le province è diminuito il tasso di disoccupazione (7,1%).

È proseguita, in Trentino, la riduzione del livello di attività economica del settore delle costruzioni, mentre in Alto Adige i segnali di ripresa si sono rafforzati. I dati della Cassa edile segnalano una contrazione delle ore lavorate che ha comportato una flessione complessiva di quasi il 10%. Secondo dati da indagine Istat, risulta che le compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo sono rimaste stabili rispetto al 2015. In base a stime preliminari su dati Istat e dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, rispetto alla fine del 2015, nell'anno in corso i prezzi delle abitazioni sono rimasti stabili in provincia di Trento e sono lievemente cresciuti in provincia di Bolzano (0,2%), a fronte di una flessione prossima a un punto percentuale nella media del Paese.

All'interno di questo scenario, ITEA S.p.A. si trova ad operare nel settore evidentemente più in difficoltà e maggiormente in crisi, all'interno delle dinamiche di un'economia provinciale comunque in lieve ripresa. L'edilizia è il comparto che di più ha risentito della crisi e ancora oggi tarda a riprendersi, le ditte operanti nel territorio faticano a rimanere all'interno del mercato e pertanto a gestire i cantieri in corso. Sull'altro piano, rimane sempre forte l'esigenza di affrontare i bisogni abitativi delle famiglie e di sempre nuove e differenti emergenze abitative in divenire che si ripercuotono sul territorio provinciale; realtà socialmente impattanti e in estrema difficoltà nel reperire le risorse per provvedere autonomamente ai propri bisogni abitativi ed impossibilitate, nel breve termine, nell'accedere alle graduatorie di edilizia sociale.

ITEA S.p.A., pertanto, sarà portata a lavorare ancora di più e meglio, trasversalmente e sempre più in sinergia con le altre realtà, pubbliche e private, operanti nel territorio, per affrontare tale situazione e per reperire le fonti di finanziamento e le collaborazioni necessarie, anche al di fuori dei tradizionali canali operativi, ad approntare politiche innovative e funzionali di sostegno sociale tipiche della propria "mission" aziendale.

### 3.2 INVESTIMENTI ED INTERVENTI

Per quanto concerne l'attività produttiva svolta dalla Società sul territorio nel corso del 2016, si riportano in sintesi, nelle tabelle che seguono, gli interventi realizzati, o in corso di realizzazione, gli investimenti effettuati ed i dati inerenti all'attività di manutenzione del patrimonio abitativo.

**A) INTERVENTI REALIZZATI O IN CORSO DI REALIZZAZIONE**

Situazione al 31 dicembre 2016	Interventi 2016
Contratti di locazione alloggi stipulati	666 di cui: 603 alloggi rilasciati in passato dall'inquilino occupante e consegnati dopo adeguata manutenzione ai nuovi affittuari  63 alloggi situati in edifici di nuova realizzazione
Contratti di appalto aggiudicati	Appalto fornitura pacchetti servizio assistenza hardware HP Care Pack Post Warranty Euro 2.450,00
Contratti di appalto sottoscritti	Appalto servizio ascensori Euro 6.617.864,21  Affidamento Servizio di "Revisione legale dei conti per il triennio 2016 - 2018" Euro 80.797,50  Appalto fornitura n. 3 server HP tipo Blade Euro 14.369,70  Appalto stampa libro giornale, schede contabili, fatture utenti ed estratto conto 2015 Euro 3.627,00
Contratti di acquisto preliminari/definitivi sottoscritti	Acquisto complesso edificiale in Comune di Malè per complessivi 7 alloggi e relative pertinenze Euro 1.550.000,00  Acquisto di un edificio da ristrutturare sito in Mori, loc. Sano Euro 380.000,00

**B) INVESTIMENTI EFFETTUATI**

Immobilizzazioni / Investimenti	Acquisizioni esercizio 2016	Acquisizioni esercizio 2015
Terreni e fabbricati	21.877.274	29.104.988
Incrementi di fabbricati esistenti	5.663.582	3.935.269
Impianti e macchinari	0	8.110
Attrezzature industriali e commerciali	0	117
Altri beni	32.830	11.265
<b>TOTALE</b>	<b>27.573.686</b>	<b>33.059.749</b>
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Cantieri in corso	22.133.246	30.896.125

Vanno inoltre considerati gli investimenti in fase di realizzazione sui quali la Società, al 31 dicembre 2016 è impegnata, gli stessi sono di seguito evidenziati a seconda del livello di realizzazione conseguito.



FASE	Numero alloggi «in lavorazione»	
	31.12.2015	31.12.2016
Progettazione	547	540
Appalti	79	79
Cantieri in corso	212	59
Alloggi consegnabili	12	109
<b>Totale alloggi in fase di realizzazione</b>	<b>948</b>	<b>787</b>

I dati della tabella precedente sono relativi al 31 dicembre 2016.

### 3.3 ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Prima di affrontare l'esame in oggetto vanno in premessa evidenziate alcune importanti novità introdotte nel 2016 che incidono profondamente sulla situazione economico finanziaria della Società rispetto al recente passato.

Il riferimento va in particolare:

- alla sottoscrizione con la P.A.T. della nuova convenzione disciplinante i rapporti finanziari e organizzativi del personale dell'Istituto trentino per l'edilizia abitativa inquadrato nel ruolo unico del personale provinciale a decorrere dalla data prevista dalla legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e contestualmente messo a disposizione di ITEA S.p.A., convenzione che, in sintesi prevede che a decorrere dall'1 gennaio 2016, le spese relative alla gestione del personale provinciale messo a disposizione sono totalmente a carico della Provincia;
- all'entrata in vigore della Legge 28.12.2015 n. 208 con la quale sono state introdotte importanti novità per il comparto dell' Edilizia Residenziale Pubblica – ERP – in forma di IACP comunque denominate e giuridicamente costituite, ivi compresa ITEA SpA. Il riferimento va ai commi 89 e 90, nei quali sono state estese le agevolazioni in materia di IRES per l'ERP anche alle ex IACP costituite in forma di società "in house providing" ovvero:
  - 6, comma 1, lettera c-bis), del DPR 29 settembre 1973, n. 601, che prevede la riduzione dell'IRES alla metà nei confronti degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati e giuridicamente costituite.
  - all'art. 88 del DPR 22 dicembre 1986, n. 917, comma 3, lettera b che prevede l'esclusione dall'imponibile dei finanziamenti erogati da Stato, Regioni e Province autonome agli IACP comunque denominati e giuridicamente costituiti.

Effetti fiscali questi che hanno avuto un significativo impatto dal 2016.

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

### 3.3.1 Principali dati economici

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

Conto Economico Riclassificato	31.12.2015	31.12.2016	Variazione	
			assoluta	%
Ricavi netti	50.676.027	42.792.982	-7.883.045	-15,56%
Costi esterni	18.489.854	22.584.690	4.094.836	22,15%
<b>Valore aggiunto</b>	<b>32.186.173</b>	<b>20.208.292</b>	<b>-11.977.881</b>	<b>-37,21%</b>
Costo del lavoro	7.204.669	3.457.823	-3.746.846	-52,01%
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>24.981.504</b>	<b>16.750.469</b>	<b>-8.231.035</b>	<b>-32,95%</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri	11.007.651	9.748.113	-1.259.538	-11,44%
Altri accantonamenti	-	-	-	-
Oneri diversi	2.299.200	2.141.453	-157.747	-6,86%
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>11.674.653</b>	<b>4.860.903</b>	<b>-6.813.750</b>	<b>-58,36%</b>
Proventi ed oneri finanziari	-124.934	12.127	137.061	-109,71%
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>11.549.719</b>	<b>4.873.030</b>	<b>-6.676.689</b>	<b>-57,81%</b>
Componenti straordinarie nette	-	-	-	-
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>11.549.719</b>	<b>4.873.030</b>	<b>-6.676.689</b>	<b>-57,81%</b>
Imposte sul reddito	6.542.798	2.926.827	-3.615.971	-55,27%
<b>Risultato netto</b>	<b>5.006.921</b>	<b>1.946.203</b>	<b>-3.060.718</b>	<b>-61,13%</b>

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

### 3.3.2 Principali dati patrimoniali

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

<b>STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>
Immobilizzazioni immateriali nette	834.995	1.266.363
Immobilizzazioni materiali nette	1.125.256.025	1.127.552.190
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	80.447	49.305
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>1.126.171.467</b>	<b>1.128.867.858</b>
Rimanenze di magazzino	633.239	486.166
Crediti verso Clienti	6.912.052	7.728.733
Crediti verso controllanti (c/esercizio e c/investimenti)	18.581.674	17.357.051
Crediti verso controllanti contribuiti su mutui e prestiti	-	-
Credito verso Stato per contributi su mutui e prestiti	-	-
Crediti tributari	541.112	1.497.067
Imposte anticipate	148.688	47.543
Altri crediti	541.017	177.264
Ratei e risconti attivi	58.530	53.263
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>27.416.312</b>	<b>27.347.087</b>
Trattamento di fine rapporto		-1.164
Debiti verso soci per finanziamenti	-9.000.000	-4.000.000
Debiti verso fornitori	-9.274.652	-6.816.573
Acconti	-627.643	-181.059
Debiti per mutui e prestiti	-827.462	-870.804
Debiti verso banche	-	-
Debiti tributari e previdenziali	-917.199	-315.160
Fondi per rischi ed oneri	-2.658.016	-2.865.437
Debiti verso controllanti	-43.613.933	-11.604.178
Altri debiti	-2.273.960	-766.193
Ratei e risconti passivi	-1.238.481	-2.169.477
<b>Passività a breve termine</b>	<b>-70.431.346</b>	<b>-29.590.045</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>1.083.156.433</b>	<b>1.126.624.900</b>

<b>STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>
Crediti verso clienti (oltre 12 mesi)	686.447	850.000
Crediti verso controllanti (c/esercizio e c/investimenti)	225.299.385	216.475.525
Crediti verso controllanti per contributi su mutui e prestiti	-	-
Crediti verso Stato per contributi mutui e prestiti		
Crediti tributari	-	-
Crediti per imposte anticipate	433.332	550.446
Credito verso altri	-	-
Ratei e risconti attivi		32
<b>Attività a medio e lungo termine</b>	<b>226.419.164</b>	<b>217.876.003</b>
Trattamento di fine rapporto	-45.733	-57.507
Debiti verso soci per finanziamenti	-174.954.866	-175.954.866
Acconti	-	-42.405
Debiti verso fornitori	-679.662	-5.028.204
Debiti verso controllanti	-26.628.028	-48.236.938
Fondi per rischi e oneri	-3.490.285	-2.130.491
Debiti per mutui e prestiti	-15.662.870	-14.792.067
Altri debiti	-1.229.949	-2.798.036
Ratei e risconti passivi a lungo termine	-166.151.695	-176.261.726
<b>Passività a medio e lungo termine</b>	<b>-388.843.088</b>	<b>-425.302.240</b>
<b>Attività e passività a medio e lungo termine</b>	<b>920.732.509</b>	<b>919.198.663</b>
coperto da:		
<b>Risorse proprie</b>		
Patrimonio netto	928.008.816	929.955.020
Disponibilità liquide	7.276.307	10.744.232
<b>A pareggio</b>	<b>920.732.509</b>	<b>919.210.788</b>

### 3.3.3 Principali dati finanziari

Al 31 dicembre 2016, sul conto tesoreria si registra una disponibilità pari a Euro 10.744.232. Per l'analisi dei flussi finanziari si rimanda al rendiconto finanziario, contenuto nella Nota integrativa al bilancio.

### 3.3.4 Patrimonio netto

Il patrimonio netto della Società al 31 dicembre 2016 ammonta ad Euro 929.955.020, comprensivo dell'utile 2016 di Euro 1.945.202 il capitale sociale è pari ad Euro 3.412.077, la riserva legale è pari ad Euro 723.580 e le altre riserve ammontano ad Euro 923.873.157.

## 3.4 ANALISI DEGLI INDICATORI DI RISULTATO FINANZIARI

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

### INDICI DI REDDITIVITÀ

INDICI	Descrizione	Rapporti	2016	2015	Commenti
ROE	Indica la remunerazione del capitale proprio investito in azienda	RISULTATO NETTO	0,21%	0,54%	Il rendimento offerto al socio dall'investimento in attività produttive è del 0,21%
		CAPITALE PROPRIO			
ROI	Indica la redditività del capitale investito (pari al totale attivo) nella società	EBIT	0,35%	0,84%	Il rendimento dei mezzi investiti in azienda aumenta al 0,35%
		CAPITALE INVESTITO			
ROS	Indica il ricarico applicato dall'azienda per la determinazione del prezzo	EBIT	11%	23%	Su 100 Euro fatturati, 89 Euro sono assorbiti dai costi
		RICAVI NETTI			
LEVERAGE	Indica il rapporto fra capitale proprio e capitale investito (pari al totale attivo)	CAPITALE INVESTITO	1,49%	1,50%	Rispetto allo scorso anno non si rilevano significative differenze
		CAPITALE PROPRIO			
AT assets turnover	Indica la velocità con cui si rinnova il capitale (pari al totale attivo) investito rispetto al fatturato	RICAVI NETTI	3,09%	3,65%	La proporzionalità esistente fra fatturato e capitale investito è calata rispetto all'esercizio precedente
		CAPITALE INVESTITO			

## INDICI DI PRODUTTIVITÀ

INDICI	Descrizione	Rapporti	2016	2015	Commenti
Produttività (costo personale)	Indica l'incidenza del costo del personale sul fatturato	ONERI PERSONALE	8,1%	14,2%	Il dato relativo alla produttività del personale migliora rispetto a quello del precedente anno
		RICAVI NETTI			
Indicatori di produttività (incidenza costo personale)	Indica la rilevanza del costo del personale (al netto delle capitalizzazioni) sul costo della produzione	ONERI PERSONALE	8,0%	15,9%	Rapporto che migliora rispetto all'anno precedente
		COSTO DELLA PRODUZIONE			

## INDICI ECONOMICI

INDICI	Descrizione	Rapporti	2016	2015	Commenti
Indicatori incidenza imposizione fiscale sui ricavi della gestione caratteristica	Indica la percentuale di imposizione fiscale rilevata sui ricavi della gestione caratteristica	ONERI FISCALI	19%	53%	Nel 2016 i ricavi da gestione caratteristica sono assorbiti per il 19% da imposte IRES, IRAP e IMU
		CANONI E COMPENSI			
Indicatori incidenza ricavi gestione caratteristica sul n. unità immob. in gestione	Indica l'ammontare medio annuo ricavi per unità immobiliare (alloggi e altre unità immobiliari)	CANONI E COMPENSI	€ 1.258	€ 1.197	In media ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) genera ricavi per € 1.258 all'anno
		UNITÀ IMMOBILIARI IN GESTIONE			
Indicatori incidenza imposizione fiscale sul totale delle unità immob. gestite	Indica l'ammontare medio annuo degli oneri fiscali per unità immobiliare (alloggi e altre unità immobiliari)	ONERI FISCALI	€ 240	€ 638	In media per ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) gli oneri fiscali assorbono i ricavi della gestione caratteristica per € 240 annui
		UNITÀ IMMOBILIARI IN GESTIONE			
Indicatori incidenza costo personale sul totale delle unità immob. gestite	Indica l'ammontare medio annuo dei costi del personale (al netto delle capitalizzazioni) per unità immobiliare (alloggi e altre unità immobiliari)	COSTI DEL PERSONALE	€ 180	€ 368	In media per ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) il costo del personale assorbe per € 180 annui i ricavi della gestione caratteristica
		UNITÀ IMMOBILIARI IN GESTIONE			
Indicatori incidenza altri costi della produzione sul totale delle unità immob. gestite	Indica l'ammontare medio annuo degli altri costi della produzione per unità immobiliare (alloggi e altre unità immobiliari)	ALTRI COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 1.470	€ 1.233	In media per ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) gli altri costi assorbono per € 1.470 annui i ricavi della gestione caratteristica
		UNITÀ IMMOBILIARI IN GESTIONE			
Indicatori ricavo medio annuo per alloggio	Indica l'ammontare medio annuo dei ricavi da canoni ed altri compensi per servizi prestati rapportati al numero degli alloggi in gestione	RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI	€ 1.633	€ 1.572	In media ogni alloggio in gestione genera ricavi per € 1.633 all'anno
		N. ALLOGGI IN GESTIONE			

## INDICI FINANZIARI

INDICI	Descrizione	Rapporti	2016	2015	Commenti
Indicatori di liquidità (Acid test)	Indica la capacità delle attività a breve di far fronte agli impegni a breve	ATTIVITÀ CORRENTI	88%	39%	Rispetto allo scorso anno, si rileva un miglioramento della capacità di far fronte agli impegni a breve (valore soglia di riferimento > 100%)
		PASSIVITÀ CORRENTI			
Indice di autonomia	Indica il grado di autonomia finanziaria (capacità di finanziare gli investimenti in proprio)	CAPITALE NETTO	0,7	0,7	Il valore si colloca al di sopra della soglia di riferimento pari allo 0,66 che indica una buona capacità di sviluppo della Società
		TOTALE PASSIVO NETTO			

Gli indici economici, di cui alle tabelle precedenti, confermano quanto affermato precedentemente circa la capacità di conseguimento dell'equilibrio economico. Tuttavia giova ribadire che, se per ipotesi la Società ottenesse una remunerazione del proprio patrimonio immobiliare ai valori di mercato, pur in assenza di spinte speculative, i ricavi teorici assicurerebbero l'equilibrio economico finanziario al netto dei contributi dalla Provincia autonoma di Trento.

### **3.5 INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE**

Per quanto attiene agli investimenti in materia ambientale Itea si è adoperata, nel corso del 2016, nella promozione di iniziative di "project financing" per opere di particolari dimensioni e finalizzate ad alti contenuti di risparmio energetico che, oltre a costituire un importante beneficio in termini di salvaguardia dell'ambiente, assicura in prospettiva un significativo risparmio per l'utenza.

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

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

Tale progetto troverà la sua realizzazione nel corso del 2017 e costituirà il "modello" sul quale la Società intende sviluppare un piano di riqualificazione ampio dell'intero patrimonio immobiliare, piano che prenderà avvio già nel prossimo triennio per esaurirsi presumibilmente nell'arco di 10 anni.

Sempre in merito all'impegno di Itea Spa sul tema del risparmio energetico e alla tutela ambientale, nel dicembre dell'anno in questione è stato dato il via alla campagna informativa "Noi investiamo in qualità della vita e tu?". L'iniziativa è rivolta ai cittadini privati proprietari di appartamenti in edifici amministrati da ITEA S.p.A. e mira a sondare ed incentivare il loro interesse rispetto ad un eventuale intervento di riqualificazione energetica sull'intero immobile. La campagna informativa illustra i vantaggi economico/fiscali ed ambientali degli interventi di riqualificazione sugli immobili e vedrà coinvolti circa 1200 proprietari per 210 edifici dislocati su tutto il territorio provinciale.

### **3.6 INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON PERSONALE**

Nell'analizzare i dati relativi a tale ambito si rammenta, nuovamente, come le informazioni dell'anno di riferimento siano condizionate nel confronto con le altre annualità dalle novità introdotte dalla sottoscrizione con la P.A.T. della nuova convenzione disciplinante i rapporti finanziari e organizzativi del personale dell'Istituto trentino per l'edilizia abitativa inquadrato nel ruolo unico del personale provinciale a decorrere dalla data prevista dalla legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e contestualmente messo a disposizione di ITEA S.p.A.. Convenzione che, in sintesi prevede che a decorrere dall'1 gennaio 2016, le spese relative alla gestione del personale provinciale messo a disposizione siano totalmente a carico della Provincia.

Pertanto nei dati di confronto con le annualità precedenti sono stati scorporati per il passato tutti i dati del personale messo a disposizione al fine di rendere omogenei i confronti anche se, nell'immediato, poco significativi.

#### **3.6.1 Caratteristiche organico**

Durante il 2016, il personale della Provincia autonoma di Trento messo a disposizione della Società è diminuito di n. 3 unità per pensionamenti.

Durante l'anno si è proceduto all'assunzione presso la Società di n. 2 unità a tempo indeterminato.

Al 31 dicembre 2016, il personale della Società è composto di n. 138 unità, di cui n. 72 di ruolo dipendenti della

Provincia autonoma di Trento e a disposizione della Società (52,52%); n. 66 persone dipendenti della Società a tempo indeterminato (47,48%). La componente di personale a part-time risulta pari a 26 unità, corrispondente a circa il 18,70% del personale. Dei 139 dipendenti n. 71 sono uomini e n. 68 donne.

Dei 138 dipendenti, n. 57 sono laureati, n. 72 diplomati e n. 9 hanno la licenza media.

Dei n. 57 laureati, n. 16 sono ingegneri, n. 8 architetti e n. 33 laureati in economia, giurisprudenza, sociologia, lettere, conservazione beni culturali.

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

<b>ITEA S.p.A.</b>	<b>CATEGORIE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>
	Direttori generali	0	0
	Dirigenti	2	2
	Quadri	7	7
	Impiegati a tempo indeterminato	54	57
	Impiegati a tempo determinato	1	0
<b>Totale personale dipendente ITEA S.p.A.</b>	<b>64</b>	<b>66</b>	

<b>Provinciali messi a disposizione</b>	<b>CATEGORIE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>
	Dirigenti	2	2
	Direttori	5	5
	Impiegati	68	65
<b>Totale personale dipendente PAT a disposizione di ITEA S.p.A.</b>	<b>75</b>	<b>72</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>139</b>	<b>138</b>	

Il tasso di assenteismo rilevato nella Società è pari al 5,01%. Sono considerate ai fini del calcolo le assenze per malattia, il congedo per maternità, il congedo parentale, i permessi Legge 104, i permessi per gravi motivi, gli esami, i lutti, le donazioni di sangue, le cariche pubbliche, i matrimoni, ecc. Tale tasso nel 2016 è inferiore rispetto all'esercizio 2015.

La concentrazione delle assenze per malattia risulta essere così ripartita:

- n. 23 dipendenti con nessuna assenza;
- n. 16 dipendenti da 1 a 5 giorni di assenza;
- n. 11 dipendenti da 6 a 10 giorni di assenza;
- n. 16 dipendenti oltre i 10 giorni.

### 3.6.2 La formazione

ITEA S.p.A. è da sempre attenta alla formazione ed alla crescita professionale del proprio personale. Nonostante il periodo di ristrettezze economiche, che ovviamente influisce anche sul budget a disposizione per la formazione, anche per l'anno 2016, la Società ha dato continuità a rapporti collaborativi con professionisti in ambito formativo di appurato e adeguato livello professionale, sia relativi all'ambiente locale che nazionale, instaurando nuove connessioni con professionisti e società in grado di rispondere alle esigenze della Società. Come da abitudini consolidate e per i motivi sopra esposti si è cercato il punto d'incontro migliore possibile tra la qualità dell'offerta formativa acquisita ed il risparmio. Si è mantenuta a livelli elevati e continui la collaborazione con la società di formazione interna alla struttura provinciale, Trentino School of Management, che cura la formazione dei dipendenti provinciali e delle società collegate; limitando allo stretto necessario, e ad ambiti non coperti direttamente dalla società di sistema o di natura specialistica, il ricorso a professionisti esterni. Il rapporto costo/qualità dei servizi resi offerto da TSM è rimasto a livelli estremamente concorrenziali, con un impatto minimo verso il budget annuale per la formazione. Nel corso dell'anno, si è data adeguata risposta alle esigenze formative espresse dai dirigenti di settore e dalle innovazioni tecniche e normative incorse durante l'anno di riferimento.

Specificatamente, nel corso del 2016 si sono svolte, a pagamento, 1.663 ore formative complessive, con il coinvolgimento di 185 soggetti. La formazione "onerosa" si è svolta in ambito amministrativo/contabile (gestione del personale, aspetti fiscali, aggiornamento in ambito contratti e appalti, ecc.), in ambito tecnico (aggiornamenti in ambito tecniche e tecnologie di costruzione, gestione dell'energia e della sicurezza, ecc.). Il costo dell'attività formativa così svolta è stato di Euro 23.558, a fronte di un budget di Euro 30.000,00. Costo medio a partecipante circa: Euro 127,00. I fornitori coinvolti nell'attività formativa, così come descritta, sono stati in totale 15, ogni fornitore ha raggiunto livelli qualitativi ottimi, certificati dalle valutazioni dei partecipanti ai corsi organizzati. La formazione così organizzata ha ricevuto ottimi feedback sia da chi ha partecipato al momento formativo che dai dirigenti valutanti l'impatto della formazione sul posto di lavoro.

Per una comprensione dell'andamento dell'attività formativa nel corso degli anni, segue un prospetto riepilogativo che mette a confronto i dati relativi all'attività formativa onerosa svoltasi negli anni 2013, 2014, 2015 e 2016.

#### ATTIVITÀ FORMATIVA NON ONEROSA

	2013	2014	2015	2016
Soggetti coinvolti	69	248	151	185
Ore formative totali	997	1.485,5	1.273,5	1.663
Fornitori	14	11	11	15
Spesa totale Euro	8.117	13.300	15.634	23.558

In corso d'anno si sono strette varie collaborazioni con enti e società in qualche modo collegate, per intenti o per ambiti operativi, ad ITEA S.p.A.; collaborazioni che hanno portato alla partecipazione a corsi di formazione a costo zero per la Società. Si è svolta attività formativa gratuita con la Regione in ambito di privacy e sulla riforma del codice degli appalti; si sono implementate le collaborazioni con gli ordini professionali locali per formazione in materie tecnico-architettoniche e di risparmio e certificazione energetica.

Nello specifico questa attività formativa ha coinvolto tutti i settori della Società formando in totale 31 per un totale di 183 ore formative totali svolte. Considerando i costi medi dei corsi svolti onerosamente (Euro 127 circa), si può stimare come la partecipazione a questi corsi abbia fatto registrare alla Società un risparmio (per minore esborso) pari ad Euro 3.937.

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

	2013	2014	2015	2016
Soggetti coinvolti	191	191	62	31
Ore formative totali	766	761,5	270	183
Risparmio stimato Totale Euro	22.538	10.314	6.417	3.937

### 3.6.3 La sicurezza e la salute sul lavoro

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

### 3.6.4 Attività di negoziazione sindacale

Sulla base delle direttive impartite dal Dipartimento della Provincia competente in materia di personale, in data 3 giugno 2016 è stato siglato l'accordo aziendale relativo al Fondo di risultato anno 2015, destinato ai dipendenti della Società.

Il giorno 16 novembre 2016 è stato discusso l'Accordo relativamente alla quota variabile del personale della Provincia messo a disposizione di ITEA S.p.A, con riferimento al Fo.r.e.g. obiettivi specifici relativamente all'anno 2015 ed Allegato E/3 anno 2014.

## 3.7 INFORMAZIONE SUL RISPETTO DELLE DIRETTIVE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO ALLE SOCIETÀ CONTROLLATE PER L'ESERCIZIO 2016 DI CUI ALL'ALLEGATO C DELLA DELIBERA 1193/2016

### Sezione I - Direttive di carattere strutturale

#### I. OBBLIGHI PUBBLICITARI E DI INFORMATIVA

##### a. *Obblighi pubblicitari e di informativa*

La Società ha rispettato gli obblighi pubblicitari e di informativa per l'esercizio 2016 mediante l'iscrizione nell'apposita sezione del registro imprese della soggezione all'attività di direzione e coordinamento della Provincia e l'indicazione della stessa negli atti e nella corrispondenza.

##### b. *Rapporti con la Provincia e le altre società del gruppo*

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

#### 2. ORGANI SOCIALI

##### a. *Limiti ai compensi degli organi di amministrazione*

Per quanto concerne i limiti alle misure dei compensi agli amministratori e al numero di componenti previsti dalle deliberazioni della Giunta provinciale effettuata in sede di nomina degli organi sociali da parte della Provincia, la Società ha rispettato i limiti stabiliti nelle deliberazioni n. 787/2007, 2640/2010, 762/2013 o 656/2015.

##### b. *Comunicazione alla direzione generale delle proposte dei compensi per deleghe e incarichi speciali*

La Società ha preventivamente comunicato con nota del 26 luglio 2016 prot.n.008026 alla Direzione generale della Provincia le proposte di attribuzione da parte del Consiglio di Amministrazione di compensi per eventuali deleghe o incarichi speciali.

### **3. MODIFICHE STATUTARIE E ALTRE DISPOSIZIONI STRAORDINARIE**

#### ***a. Modifiche statutarie***

La società non ha effettuato modifiche statutarie nel corso del 2016.

#### ***b. Operazioni straordinarie***

Non sono state effettuate nell'anno operazioni straordinarie societarie quali aumenti di capitale, acquisizione o dismissione di partecipazioni societarie (qualora queste abbiano comportato la perdita di un quinto dei voti in assemblea), acquisizione o cessione di rami d'azienda, trasformazioni societarie o operazioni di fusione o scissione.

### **4. STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E REPORTING**

#### ***a) Budget economico finanziario***

La Società ha, in data 18.12.2015, adottato il budget con le previsioni economico e finanziarie per l'esercizio 2016 ed in data 1 luglio 2016 ne ha approvato un aggiornamento. Gli stessi documenti sono stati trasmessi alla Provincia.

#### ***b. Verifiche periodiche andamento Budget***

Gli amministratori della Società hanno verificato l'andamento della gestione ed il grado di progressivo realizzo del budget alla data del 30 giugno e del 30 settembre evidenziando eventuali scostamenti rispetto alle previsioni nonché eventuali situazioni di disequilibrio. Copia della verifica approvata dagli amministratori è stata trasmessa entro i 30 giorni successivi alla Provincia.

### **5. CENTRO DI SERVIZI CONDIVISI**

Con riferimento al 2016 la Società ha adottato comportamenti gestionali coerenti con lo scenario di attivazione dei singoli servizi da parte del Centro di servizi condivisi tenuto conto di quanto disposto dalla deliberazione 147/2015 e sue modifiche, affidando in particolare al Centro le seguenti attività:

- attività di negoziazione sindacale per la definizione del contratto unico quadro per le società partecipate della Provincia autonoma di Trento;
- attività di supporto per la definizione di alcune problematiche attinenti la gestione del personale;
- attività di supporto per la definizione di forme di approvvigionamento sistemiche.

### **6. CENTRI DI COMPETENZA E SINERGIE DI GRUPPO**

#### ***a. Acquisti da società del gruppo Provincia***

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

- acquisto servizi formativi da Trentino School of Management Spa;
- acquisto servizi informatici da Trentino Network Srl.

#### ***b. Ricorso ai centri di competenza attivati dalla Provincia***

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

In particolare la Società non si è avvalsa di APOP.

Per l'espletamento delle procedure di gara relative all'esecuzione di lavori pubblici di importo superiore ad un milione di euro ed inferiore alla soglia comunitaria la società nel corso del 2016 ha ricorso all'Agenzia provinciale per gli appalti e i contratti (APAC).

Per l'acquisizione di beni e servizi per un valore superiore a quello previsto per gli affidamenti diretti nella normativa provinciale ed inferiore alla soglia comunitaria, la Società nel corso del 2016:

- ha utilizzato le convenzioni messe a disposizione da APAC:
  - convenzione mercurio per il servizio sostitutivo mensa;
  - convenzione fornitura energia elettrica e dei servizi connessi;

e ha fornito le informazioni riguardanti i propri fabbisogni di beni e servizi ai fini dell'attivazione di forme di acquisto centralizzate da parte di APAC.

- ha proceduto all'acquisizione utilizzando il MEPAT per le seguenti tipologie di beni/servizi:
  - servizi di stampa;
  - carta e cancelleria;
  - materiale di consumo plotter;
  - acquisto di beni e servizi informatici hardware e software (acquisto server; manutenzione ed implementazione software gestionale; software vari; antispam; antivirus; backup; firewall...);
  - acquisto servizi pulizia parti comuni e cura del verde nonché servizio traslochi e sgomberi di immobili di proprietà o in gestione di ITEA S.p.A.;
  - acquisto servizio di videosorveglianza;
- ha utilizzato le convenzioni messe a disposizione di CONSIP per le seguenti tipologie di beni/servizi:
  - convenzioni CONSIP 25 – 26 per noleggio fotocopiatori multifunzione monocromatici e colore;
  - convenzione CONSIP FUEL CARD 6 lotto 2 carburante per autovetture;
- ha provveduto all'acquisizione utilizzando il MEPA gestito da Consip per le seguenti tipologie di beni/servizi non disponibili sul MEPAT:
  - acquisto servizio di trasporto e smaltimento beni derivanti da sgombero alloggi;
  - acquisto servizio di formazione e supporto del personale societario in materia di Partenariato Pubblico Privato;
  - acquisto servizi editoriali;
  - acquisto servizio di call-center;
- ha provveduto all'acquisizione mediante procedure concorrenziali di scelta del contraente attivate da APAC per le seguenti tipologie di beni/servizi non disponibili sugli strumenti di cui sopra:
- affidamento servizio di consulenza, assistenza e mediazione assicurativa (broker).
- per le seguenti tipologie di beni e servizi gli stessi non risultavano inseriti nella raccolta fabbisogni di servizi o forniture predisposta ai fini della programmazione di APAC e che per ragioni di urgenza non potevano essere ricompresi nella stessa:
  - noleggio fotocopiatori multifunzione monocromatici e colore;
  - carburante per autovetture;
  - servizio di revisione e manutenzione automobili aziendali di ITEA;
  - servizi postali invio corrispondenza massiva.

## **7. RICORSO AL MERCATO FINANZIARIO E GESTIONE DELLA LIQUIDITÀ**

### ***a. Operazioni di indebitamento***

Non sono state effettuate nel 2016 nuove operazioni di indebitamento.

### ***b. Comunicazione situazione finanziaria alla Provincia***

La Società ha trasmesso alla Provincia le informazioni richieste in ordine alle disponibilità liquide e ai flussi finanziari al fine dello svolgimento da parte di Cassa del Trentino dell'attività, prevista dall'allegato B della deliberazione n. 147/2015, di coordinamento tra le società controllate della Provincia e il mercato finanziario, nella gestione della liquidità delle medesime società.

## **8. DISPOSIZIONI RELATIVE A CONSULENZE E INCARICHI**

Per il conferimento degli incarichi di consulenza e collaborazione, la Società ha applicato il proprio atto organizzativo interno che disciplina criteri e modalità di conferimento degli stessi nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza e imparzialità. La società nel 2016 non ha conferito incarichi di consulenza, collaborazione, studio e ricerca a lavoratori privati o pubblici collocati in quiescenza né ha conferito agli stessi incarichi dirigenziali o direttivi secondo le disposizioni dall'articolo 53 bis della L.P. 3 aprile 1997 n.7.

## 9. TRASPARENZA

La Società ha provveduto all'attuazione degli obblighi di trasparenza ai sensi della L.P. 4/2014, secondo quanto previsto dalle deliberazioni della Giunta provinciale n. 1757 del 20 ottobre 2014 e ha pubblicato sul proprio sito istituzionale le direttive della Provincia.

## 10. CONTROLLI INTERNI

### a. Controllo interno

La società ha sviluppato, avvalendosi dei servizi del Centro di Servizi Condivisi, un proprio sistema di controllo interno.

### b. Modello organizzativo D. Lgs 231/2001

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

## Sezione II - Razionalizzazione e contenimento della spesa

### I. COSTI DI FUNZIONAMENTO

La Società ha ridotto i costi di funzionamento diversi da quelli afferenti il personale, gli ammortamenti, le svalutazioni, gli oneri finanziari e le imposte nel limite del corrispondente valore del 2015. Restano esclusi i costi diretti afferenti l'attività core/mission aziendale.

Tale riduzione peraltro è al netto del costo del personale PAT messo a disposizione da quest'anno a titolo non oneroso che andrebbe ad allargare ulteriormente il divario fra i costi di produzione del 2015 con quelli del 2016.

<b>COSTI DI FUNZIONAMENTO</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Totale costi di produzione (B)	39.706.787,00	37.772.287,00
- Costo complessivo del personale (B9)	7.204.669,00	3.457.823,00
- Costo complessivo delle collaborazioni	18.220,80	-
- ammortamenti e svalutazioni (B10)	11.007.212,00	9.973.752,00
- accantonamenti (B12+B13)	1.050.000,00	891.030,00
- costi di produzione afferenti core (*)	-	-
Spese manutenzione stabili	2.119.395	2.509.821
Spese per servizi prestati a carico degli utenti	12.064.369	14.974.827
Spese per la gestione di immobili comunali	674.221	1.148.816
Rimborso introiti immobili di terzi	1.180.124	1.245.600
Imposte deducibili/indeducibili	1.111.218	869.551
<b>COSTI DI FUNZIONAMENTO TOTALI</b>	<b>3.277.358</b>	<b>2.701.067</b>
Limite 2016: volume complessivo costi 2015		3.277.358

(\*) indicare il dettaglio dei costi core implementando la tabella o inserendo nella relazione una tabella separata per tali voci di costo

## 2. SPESE DISCREZIONALI

La Società nel 2016 ha ridotto di almeno il 70% le spese di carattere discrezionale, come declinate nel punto 2 – Sezione II - dell'allegato C della delibera 2114/2015, rispetto alle corrispondenti spese afferenti il valore medio del triennio 2008-2010, ad esclusione di quelle che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale e di quelle legate all'attività di comunicazione e/o informazione strettamente funzionali allo svolgimento delle attività che comunque sono state sostenute con criteri di sobrietà.

<b>SPESE DISCREZIONALI</b>	<b>Media 2008 - 2010</b>	<b>2016</b>
<b>SPESE DISCREZIONALI TOTALI</b>	<b>89.644</b>	<b>32.703</b>
- Spese che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale/mission aziendale	11.553	21.112
- Spese inerenti allo svolgimento di attività istituzionali		87
<b>SPESE DISCREZIONALI NETTE</b>	<b>78.091</b>	<b>11.504</b>
Limite 2016: 65% del valore medio 2008 - 2010		23.427

## 3. SPESE PER INCARICHI DI STUDIO RICERCA E CONSULENZA

Nel 2016 la Società ha ridotto le spese per nuovi incarichi di studio, ricerca e consulenza, diversi da quelli afferenti attività istituzionale ovvero costituenti diretto espletamento della mission aziendale, di almeno il 65% rispetto alle medesime spese riferite al valore medio degli esercizi 2008-2009.

<b>SPESE PER INCARICHI DI STUDIO RICERCA E CONSULENZA</b>	<b>Media 2008 - 2010</b>	<b>2016</b>
<b>SPESE PER INCARICHI DI STUDIO RICERCA E CONSULENZA TOTALI</b>	<b>104.920</b>	<b>73.658</b>
- Spese che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale/mission aziendale		21.981
- Spese inerenti allo svolgimento di attività istituzionali	104.920	51.677
<b>SPESE PER INCARICHI NETTE</b>		
Limite 2016: 65% del valore medio 2008-2010		

La Società nel 2016 ha sostenuto spese per incarichi di studio, ricerca e consulenza afferenti l'attività istituzionale ovvero costituenti diretto espletamento della mission aziendale. Si tratta in particolare dell'attivazione di un consulente in materia fiscale al fine di assicurare un servizio adeguato alle esigenze della Società ed un punto di riferimento con il quale interloquire sui temi e sulla scelte di natura fiscale legate all'estinzione anticipata dei debiti e al nuovo trattamento fiscale equiparato alle ex IACP. Inoltre è giunto al termine con il relativo costo a saldo dell'attività il progetto di sperimentazione e sviluppo di innovative tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico, con riferimento alla filiera del legno, effettuato in collaborazione con il corrispondente Istituto di edilizia residenziale pubblica canadese "Québec SHQ", la Provincia autonoma di Trento, l'Università di Trento e l'IVALSA.

## 4. ACQUISTI DI BENI IMMOBILI, MOBILI E DI AUTOVETTURE

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

Nel 2016 la Società nel procedere all'acquisto a titolo oneroso e alla locazione di immobili ha rispettato i limiti previsti per la Provincia dall'articolo 4 bis commi 2, 3, 4 della legge provinciale n. 27 del 2010 così come modificato dalla legge provinciale n. 16 del 2013, ferme restando le operazioni effettuate ai sensi della normativa provinciale che disciplina l'attività delle Società, previste da strumenti di programmazione o da altri atti che regolano i rapporti fra queste e la Provincia già approvati alla data del 14 agosto 2013 (entrata in vigore della legge provinciale n. 16 del 2013).

La Società ha ridotto la spesa per canoni di locazione in fase di rinnovo dei contratti attraverso un processo di rinegoziazione dei contratti in essere.

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

Nel 2016 la Società per la spesa di acquisto di arredi e di acquisto o sostituzione di autovetture unitamente considerata non ha superato il 50% della corrispondente spesa media sostenuta nel triennio 2010-2012.

<b>SPESE PER ARREDI E AUTOVETTURE AGENZIE / ENTI</b>	<b>Media 2008 - 2010</b>	<b>2016</b>
Spesa per acquisto arredi	11.583	0
Spesa per acquisto autovetture	6.831	0
<b>TOTALE</b>	<b>18.414</b>	<b>0</b>
Limite per il 2016: 50% valore medio triennio 2010 - 2012		9.207

**5. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PERSONALE DI CUI ALL'ALLEGATO  
ALLA DELIBERAZIONE 2288/2014 PARTE II, LETTERA A e S.M.I**

**a. Nuove assunzioni**

La Società ha assunto nuovo personale a tempo indeterminato (n. 2 unità) previa autorizzazione del Dipartimento provinciale competente in materia di personale del 27.04.2016 prot. S007/2016/217338.

La Società non ha assunto nuovo personale a tempo determinato.

La Società

- non ha previsto posizioni dirigenziali ulteriori rispetto alla situazione esistente;
- ha previsto l'assunzione di posizioni dirigenziali in sostituzione di posizioni dirigenziali per cessazione del rapporto di lavoro previa autorizzazione del Dipartimento provinciale competente in materia di personale.

**b. Contratti aziendali**

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

**c. Retribuzioni incentivanti analoghe al Foreg**

La Società ha costituito un budget unico per il proprio personale dipendente inquadrato nei vari livelli, compreso quello delle categorie Dirigenziale e Quadro, pari alla misura di quanto effettivamente erogato per l'anno 2015 ridotto del 15%, ai sensi della deliberazione della Giunta provinciale n. 1873 del 2016.

Con riferimento alla retribuzione incentivante per il personale provinciale messo a disposizione, la società ha rispettato le indicazioni di cui al punto 7 del paragrafo A2 della Parte II dell'allegato alla deliberazione 2288/2014, come modificata dalla deliberazione n. 1873/2016.

La Società non ha corrisposto compensi incentivanti comunque denominati non previsti dalla contrattazione collettiva e non ha provveduto all'espletamento di progressioni di carriera sia in senso verticale che orizzontale né all'attribuzione di miglioramenti economici, a qualunque titolo.

**d. Limiti al trattamento economico dei dirigenti**

Con riferimento ai dirigenti la Società ha rispettato il limite massimo ai trattamenti economici dei dirigenti stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale n. 2640/2010 e non ha corrisposto una retribuzione complessiva superiore alla misura in godimento al 31 ottobre 2010, fatto salvo quanto stabilito nei contratti individuali di lavoro alla stessa data.

La Società ha garantito che nell'ambito delle procedure interne di valutazione della dirigenza sia adeguatamente valorizzato l'aspetto relativo alla verifica del rispetto delle direttive impartite dalla Giunta provinciale, con conseguente significativo impatto sulla qualificazione della retribuzione variabile connessa ai risultati.

**e. Spese di collaborazione**

La Società ha mantenuto le spese di collaborazione 2016 nel limite della spesa dell'anno 2013 ridotte del 10%. Dal confronto è esclusa la parte di spesa relativa a contratti di collaborazione o di esternalizzazione di servizi sostitutivi di contratti di collaborazione stipulati per la realizzazione di interventi di ricerca cofinanziati per almeno il 65% da soggetti esterni alla Provincia, dal confronto va esclusa la quota di spesa in cofinanziamento.

<b>SPESE PER INCARICHI DI COLLABORAZIONE</b>	<b>2013</b>	<b>2016</b>
Spesa per incarichi di collaborazione	5.386	
Spesa per contratti di collaborazione o di esternalizzazione di servizi di collaborazione stipulati per la realizzazione di interventi di ricerca cofinanziati per almeno il 65% da soggetti esterni alla PAT (va esclusa solo la quota di spesa in cofinanziamento)		
Spesa per incarichi di collaborazione	5.386	0
Limite 2016 spese di collaborazione (90% delle spese 2013)		4.847,4

**f. Spese di straordinario e viaggi di missione**

La Società nel 2016 non ha ridotto la spesa per straordinari e missioni del 5% rispetto alla spesa sostenuta per le medesime tipologie di voci di competenza dell'anno 2013 per la maggiore spesa necessaria al rispetto dei livelli e delle condizioni di servizio determinato dal blocco del turnover che nel triennio in esame ammonta a 11 dipendenti. Tale dato tuttavia se rapportato al totale delle risorse dipendenti SpA e PAT è in linea con lo scorso anno e, per quanto riguarda le trasferte si rileva un contenimento della spesa.

<b>SPESE DI STRAORDINARIO E VIAGGI DI MISSIONE</b>	<b>2013</b>	<b>2016</b>
Spesa di straordinario	31.461,51	37.378,13
Spesa di viaggio per missione	40.591,39	35.026,00
<b>Totale spese di straordinario e per viaggi di missione</b>	<b>72.052,90</b>	<b>72.404,13</b>
Limite 2016: le spese non devono superare quelle del 2013 ridotte del 5%		68.450,26

**g. Spesa complessiva per il personale**

La Società non ha contenuto la spesa complessiva per il personale per l'anno 2016 comprensiva delle spese per collaborazioni, nel limite degli importi complessivi riferiti all'anno 2013.

Dal raffronto vanno esclusi i maggiori oneri del 2016 connessi: alle assunzioni autorizzate dal Dipartimento provinciale competente in materia di personale, nonché quelli afferente al personale transitato da un altro ente strumentale a carattere privatistico, le deroghe sulle collaborazioni previste al punto A3 della parte II dell'allegato alla delibera 2288/2014 e gli aumenti conseguenti al rinnovo del CCNL (deliberazione n. 205/2016).

<b>SPESA PER IL PERSONALE</b>	<b>2013</b>	<b>2016</b>
Spesa per il personale (tempo indeterminato e determinato)	3.424.669,00	3.499.437,00
+ Spesa per collaborazioni	5.386,00	-
- Spesa per nuove assunzioni autorizzate dal Dip. Personale	17.322,00	43.283,00
- Spesa per personale transitato da altri enti strumentali a carattere privatistico		
- Spesa per aumenti conseguenti al rinnovo del CCNL		
<b>Spesa per il personale totale</b>	<b>3.412.733,00</b>	<b>3.456.154,00</b>
Limite 2016: non superiore alla spesa complessiva 2013		3.412.733,00

Va precisato infine che il supero della spesa è determinato esclusivamente dalla contabilizzazione per intero sull'esercizio in oggetto dell'operazione di prepensionamento del Direttore generale nonostante la manifestazione numeraria si concretizzi nel corso del 2017 per Euro 101.013, dato questo che in qualche misura influisce sul confronto con gli anni pregressi.

### **3.8 "CONVENZIONE PER LA REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI FINANZIARI TRA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO E ITEA S.P.A. AI SENSI DELL'ART.3, COMMA 9 DELLA LEGGE PROVINCIALE 7 NOVEMBRE 2005 N. 15"**

In relazione a quanto previsto all'art. 7 della "Convenzione per la regolamentazione dei rapporti finanziari tra Provincia autonoma di Trento e ITEA S.p.A. ai sensi dell'art.3, comma 9 della legge provinciale 7 novembre 2005 n. 15", nella Nota integrativa viene data evidenza del raccordo fra i dati finanziari della rendicontazione e i valori esposti in bilancio.

## **4. INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE**

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

### **4.1 RISCHI FINANZIARI**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile, di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria, unitamente alle informazioni circa l'esposizione ai rischi da parte della Società.

#### **4.1.1 Rischio di credito**

In complesso si ritiene che le attività della Società abbiano una buona qualità creditizia. L'ammontare delle attività finanziarie di dubbia recuperabilità legate in particolare allo stato di morosità degli inquilini, se pur incrementato rispetto allo scorso anno, rimane sotto controllo. Anche in questo esercizio si è provveduto ad un accantonamento per rendere la consistenza del fondo rischi congrua rispetto alla vetustà di taluni crediti e alla conseguente possibilità di recupero degli stessi.

#### **4.1.2 Rischio di liquidità**

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

Nel 2016 è stata concessa da parte di Unicredit SpA, un'apertura di credito in convenzione di Tesoreria di Euro 7.997.310, con valenza fino al 28 febbraio 2017. Tale apertura di credito non è stata utilizzata nel corso dell'anno.

Durante l'esercizio 2016, è continuata, infine, la restituzione delle rate come di seguito dettagliate.

N.	DATA P.O.	COD ISIN	PERIODO	IMPORTO PO	TASSO	CONTRIBUTO					CAPITALE RESIDUO AL 31.12.2016
						DELIBERA	ANNUALITA' (cap. e int)	DURATA ANNI	SCADENZA	TOTALE CONTRIBUTO	
3	12.07.2011	IT0004734221	dal 12.7.2012 al 30.6.2029	22.600.000	5,538% F	D.G.P. 2791 DD 3.12.2010 - DETERM. SERVIZIO N. 306 E 369 DEL GIUGNO E LUGLIO 2011 (*) riferito alla copertura di due prestiti obbligazionari di cui uno estinto	3.500.000 (*)	20	30.06.2029	70.000.000 (*)	15.662.871

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

PERIODO	IMPORTO CONCESSIONE DI CREDITO	TASSO	DELIBERA	SCADENZA	DURATA ANNI	CAPITALE RESIDUO AL 31.12.2016
1.1.2016 31.12.2032	163.954.865	0,000% F	Delibera G.P. 2198 del 3.12.2015 e Determina n. 196 del 15.6.2016	31.12.2032	17	159.954.865

## 4.2 RISCHI NON FINANZIARI

### 4.2.1 Rischi di fonte interna

Uno degli aspetti di criticità evidenziati nel passato circa la non ottimale gestione delle informazioni all'interno della Società sta trovando soluzione grazie al software gestionale verticale che ha consentito la pressoché totale integrazione dei flussi informativi, condizione questa per l'attivazione di rinnovati processi di Audit sulle attività "sensibili".

### 4.2.2 Rischi di fonte esterna

Per quanto attiene a tali tipologie di rischio, va ricordata la particolare "mission" della Società, che si rivolge ad una clientela standardizzata per tipologia e caratteristiche alla quale viene applicato un canone "legale", che deriva da scelte politico-istituzionali di natura sociale. Di fatto, quindi, alla Società è preclusa, o quantomeno ridotta, la possibilità di attivare forme di offerta di servizi diversificate nel prodotto e nel fatturato.

## 5. ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

Nonostante la congiuntura economico finanziaria non positiva, ITEA S.p.A. continua il percorso di sperimentazione e sviluppo di innovative tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico e al consolidamento del progetto inerente alla filiera del legno.

In merito al progetto di ricerca che ha caratterizzato l'intervento "ITACA" a Gardolo, il quale prevede il confronto tra le due diverse tecniche costruttive impiegate nella realizzazione delle due palazzine in legno, nel corso del 2016 hanno trovato conclusione gran parte delle attività di consulenza tecnica offerte dall'Università di Trento e dal CNR-Ivalsa. Rimane invece in corso il monitoraggio energetico dei due edifici in legno, avviato negli ultimi mesi dell'anno appena concluso e di durata prevista pari a tre anni. Tale progetto di ricerca sta alla base di un accordo di collaborazione tra ITEA SpA e la Société d'Habitation du Québec, volta alla condivisione della conoscenza e dell'esperienza delle due società in ambito tecnico nelle costruzioni in legno.

## 6. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dal primo febbraio 2017 è online il nuovo Portale Utenti di ITEA S.p.A., che consente ad ogni cittadino/utente di entrare nel proprio mondo Itea. Con la nuova interfaccia, facile da navigare, l'utente può consultare da pc, smartphone o tablet, i dettagli del proprio contratto di locazione, controllare il proprio saldo, le proprie spese e persino seguire lo stato di avanzamento degli interventi di manutenzione richiesti al Call Center Itea, sia per il proprio alloggio che per le parti comuni dell'edificio in cui risiede.

L'attivazione di questo nuovo strumento costituisce un punto di partenza in quanto il Portale, verrà nel prossimo futuro implementato con nuove funzionalità fino a renderlo uno strumento interattivo. La Società è quindi impegnata nella promozione e diffusione di questo semplice strumento tra gli utenti, le Comunità di valle, i Caf e gli operatori impegnati presso gli sportelli territoriali.

In data 30.12.2016 è stato prorogato fino al 30.06.2017 il termine per l'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione previsti dall'art. 9 comma 5 lettera b) del D.Lgs 102 del 4 luglio 2014. Sono pertanto in fase di avvio i programmi degli investimenti ed interventi che impegneranno la Società nel corso del 2017 negli edifici a proprietà mista.

## 7. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Giunta provinciale ha individuato le attività prioritarie per l'anno 2017 riferibili all'ambito di edilizia pubblica. Detti ambiti di priorità attengono:

1. alla revisione della convenzione in essere tra ITEA S.p.A. ed i comuni non soci;
2. alla revisione della normativa in materia di edilizia abitativa e rafforzamento della configurazione di ITEA S.p.A. come società in house;
3. alla rendicontazione del Piano straordinario 2007-2016 e definizione della programmazione per ITEA S.p.A. nel medio periodo.

La Società sarà pertanto impegnata, da un lato nel perseguimento degli obiettivi sopra individuati, dall'altro sulle attività realizzative e di razionalizzazione del patrimonio abitativo della Società, concentrando i propri interventi sulle attività necessarie per l'adeguamento strutturale e la successiva locazione degli alloggi rilasciati dagli inquilini. Proseguirà infine l'attività sul fronte della riqualificazione energetica attraverso appositi progetti che saranno attivati anche in forma di partenariato.

## 8. DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

Ai sensi dell'allegato B, punto 26 del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli Amministratori hanno dato atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali. In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la

sede sociale e liberamente consultabile, è stato adottato con deliberazione del C.d.A. n. 31 di data 24 marzo 2006 e si è provveduto al suo aggiornamento: in data 30 marzo 2007 prot. 2926, in data 31 marzo 2008 prot. 3240, in data 30 marzo 2009 prot. 3161, in data 23 giugno 2009 prot. 6352 (per quanto relativo agli amministratori di sistema), in data 30 marzo 2010 prot. 3491, in data 29 marzo 2011 prot. 2580, in data 30 marzo 2012 prot. 3106 e in data 29 marzo 2013 prot. 3422.

## 9. ADEMPIMENTI D.LGS. N. 231/2001

Nell'anno di riferimento, l'Organismo di Vigilanza ha proseguito la propria attività istituzionale con un assetto operativo in parte mutato, in conseguenza al passaggio della funzione di Responsabile della prevenzione della corruzione e del Responsabile della trasparenza dall'Organismo a funzioni interne alla Società, rispettivamente al dott. Franceschini, direttore dell'Ufficio Qualità e bilancio sociale, per quanto riguarda la materia anticorruzione, e alla dott.ssa Tonelli, quadro direttore dell'Ufficio Contratti, per quanto attiene alla materia della trasparenza. Nello stesso periodo, il dott. Franceschini ha assunto anche l'incarico di segretario verbalizzante dell'Organismo. L'attività dell'Organismo si è articolata in due fasi principali, corrispondenti temporalmente ai due semestri di attività, dove nel primo semestre l'Organismo si è concentrato maggiormente sulla acquisizione delle informazioni e sull'analisi di contesto organizzativo necessarie per l'implementazione della successiva fase, più operativa, che ha visto la realizzazione delle attività definite per il 2016 tra cui spiccano, oltre a quelle di verifica ordinaria, l'esame delle proposte di Piano Anticorruzione e di Programma Triennale per la Trasparenza, oltre alle modifiche ed integrazioni dei documenti del Modello organizzativo ex D. Lgs. 231/01.

Entrando più nel dettaglio, nel corso del primo semestre di attività l'Organismo ha esaminato e valutato, anche sulla base del costante e puntuale aggiornamento informativo da parte del componente interno dott. Librera, le principali vicende aziendali, quali: il bilancio 2015, le relazioni con il CSC, il rinnovo del Collegio Sindacale nonché le altre vicende aziendali e le principali problematiche gestionali. Detti elementi informativi hanno contribuito a definire in maniera precisa ed attuale lo scenario entro in quale dar corso alle previste attività.

Tra i fatti organizzativi presi in considerazione, la più importante vicenda aziendale, cruciale anche per l'attività dell'Organismo, risulta essere ancora la riorganizzazione aziendale. Anche in considerazione della ripetuta previsione dell'imminenza dell'operatività della riorganizzazione aziendale, a consuntivo non ancora operativa per tutto il 2016, l'Organismo ha ritenuto più opportuno dedicare la prima parte del suo mandato annuale alla definizione della programmazione generale delle sue attività, riservando la seconda parte per le attività operative, senza trascurare la dovuta attenzione all'attività di formazione del personale, della quale ha ribadito, riconfermandone l'utilità per anche per l'anno a venire, l'importanza strategica.

Con specifico riferimento alle attività di formazione, l'Organismo ha periodicamente richiesto aggiornamenti circa la possibilità di realizzare l'attività per mezzo dei servizi eventualmente offerti da parte del CSC. Tale possibilità operativa però non si è palesata nemmeno nella seconda parte del periodo di riferimento, e quindi si è rinnovato l'invito alla Società a procedere, unicamente a livello interno e indipendentemente dalla possibilità di realizzare una condivisa con altre Società del consorzio, con l'ipotesi di individuazione autonoma di occasioni formative.

Nel secondo semestre si è dato avvio a quanto delineato a livello di programmazione per i seguenti ambiti: aggiornamento del Modello; verifiche interne; audit dei dirigenti. È stato stabilito infine che le risultanze dell'attività specifica di audit condotta a livello di verifiche interne, previste dal Piano triennale per la Trasparenza e l'integrità, venissero messe a disposizione dell'Organismo, in ordine all'eventualità di effettuare approfondimenti a presidio dell'efficacia del Modello 231/01.

Analogamente, si è proceduto per quanto riguarda le verifiche anticorruzione, mediante relazione in seno all'OdV degli esiti delle indagini compiute da parte del Responsabile. L'interazione tra i Responsabili Anticorruzione e Trasparenza è stata molto intensa, e di conseguenza la relazione tra le predette figure e l'Organismo, sia per quanto attiene alle attività di presidio sui processi a rischio, sia per quanto attiene all'ambito specifico della integrazione della documentazione del Modello organizzativo. Detta interazione ha trovato luogo soprattutto in considerazione che gli aggiornamenti al Piano pluriennale per la prevenzione della Corruzione, il Programma Triennale per la Trasparenza e l'integrità il Codice di Comportamento, che reca apposite norme in tali materie, sono documenti costituenti parte integrante del Modello stesso.

Le attività del secondo semestre hanno riguardato principalmente i seguenti ambiti:

- *l'aggiornamento del Modello organizzativo ex D. Lgs. 231/01, attività che si è a sua volta articolata nei seguenti ambiti: la ricognizione relativa a nuove fattispecie di reato da considerare per l'eventuali aggiornamenti dell'elenco dei reati; l'integrazione del Codice di Comportamento con la previsione di ulteriori e più specifici adempimenti del personale nei confronti del Responsabile Anticorruzione; l'adozione di un modello sanzionatorio, come previsto dall'art. 7 del citato Decreto Legislativo;*
- *verifiche sui processi aziendali e audit ai dirigenti;*
- *l'acquisizione e valutazione, in seno alle previste relazioni tra OdV e Responsabili Anticorruzione e Trasparenza, delle attività di auditing e verifica interna sui processi oggetto delle predette materie;*
- *la valutazione e la conseguente espressione dei pareri di coerenza con il Modello organizzativo delle proposte di "Piano di prevenzione della corruzione di ITEA S.P.A. – Aggiornamento 2017" e "Sezione: Trasparenza e Integrità del Piano triennale per la prevenzione della corruzione 2017–2019", successivamente PTPCT 2017-2019.*

Più specificatamente, gli ambiti sopra delineati hanno visto l'Organismo impegnato nelle seguenti attività.

Per quanto attiene la revisione dell'elenco dei reati pertinente al Modello, l'Organismo ha verificato l'eventualità che il reato di "frode in processo penale e depistaggio" (art. 375 C.P.) fosse pertinente. Risultando tale verifica negativa, non si è riscontrata la necessità di provvedere ad un aggiornamento del Modello.

Per quanto riguarda l'integrazione del Codice di Comportamento con la previsione di ulteriori e più specifici adempimenti in materia di prevenzione alla corruzione, l'Organismo ha trattato, in più sedute, la revisione ed integrazione del Codice, sulla scorta di due azioni previste dall'Aggiornamento 2016 del Piano Anticorruzione, che richiedevano rispettivamente:

- *"Inserimento nel Codice di comportamento del dovere di collaborare attivamente con il RPC, cui sia ricollegata responsabilità disciplinare come indicato dall'Aggiornamento al PNA";*
- *"Inserimento nel Codice di comportamento di un divieto del personale a ricevere contatti telefonici, o comunque diretti/personali, con gli operatori che partecipano alle procedure di scelta del contraente, con impegno di tali operatori ad utilizzare esclusivamente metodi di contatto tracciabili".*

L'Organismo ha conseguentemente approvato una bozza di testo dell'art. 9 "Prevenzione della Corruzione" del Codice, che recepisce quanto previsto dall'azione di cui alla summenzionata lettera a), mentre, stante che la ricerca di una formulazione idonea ed efficace di un articolato che recepisce quanto prevista dall'azione di cui alla lettera b) è risultata complessa, data la riscontrata vastità della potenziale casistica ed anche il tenore del divieto da instaurare, l'Organismo ha deciso di rinviare la stesura del nuovo testo e, con essa, la revisione complessiva di aggiornamento del Codice di Comportamento, a successive riunioni.

Per quanto attiene infine alla previsione di un apposito modello sanzionatorio ex art. 7, comma 4, lett. b), per gli amministratori della Società, previsto dalla circolare della Direzione generale della P.A.T. - UMSe di data marzo 2016, durante il mese di dicembre 2016 l'Organismo ha condotto un iter particolareggiato ed accurato per pervenire ad una proposta di modello sanzionatorio da sottoporre all'approvazione e contestuale adozione da parte del Consiglio di amministrazione della Società.

Verificato con la Provincia, su richiesta dell'Organismo stesso, che le prerogative relative alla determinazione degli indirizzi e degli ambiti entro i quali stabilire detto sistema erano integralmente pertinenti alla sfera di autonomia gestionale della Società, l'Organismo ha provveduto a formulare il testo del modello sanzionatorio ed a sottoporlo al CdA aziendale, che lo ha approvato ed adottato nella riunione del 29 dicembre 2016, disponendo l'integrazione dei documenti organizzativi del Modello, che ha così assunto il numero di revisione 6.

Per quanto attiene alle attività di verifica nell'ambito del Modello organizzativo, nel secondo semestre l'Organismo ha dato corso a quanto segue:

- *sono stati verificati, tramite audizione del dirigente competente dott. Libera, il funzionamento dell'Ufficio Legale della Società, la sua composizione, la descrizione dei principali processi organizzativi e, in particolare, il meccanismo degli affidamenti della cause, sia quelle patrocinate con risorse interne, sia quelle il cui affidamento è svolto nei confronti di professionisti esterni, i criteri di rotazione. La verifica non ha evidenziato alcuna criticità;*
- *è stato verificato, tramite audizione del dirigente competente dott. Libera e di un funzionario dell'Ufficio Contratti e Appalti, il processo di affidamento del servizio di revisione contabile del bilancio della Società (aggiudicatario Trevor S.r.l.). Anche in tale caso, non si è evidenziata alcuna criticità;*

- sono state acquisite e condivise le risultanze delle attività di auditing del secondo semestre 2016 svolte dal Responsabile Trasparenza presso i dirigenti di Settore secondo quanto previsto dal Programma per la Trasparenza e l'Integrità. Dette verifiche non hanno evidenziato particolari criticità. Parallelamente si è evidenziata e ribadita la necessità di formazione generale e specifica in materia;
- sono state analogamente acquisite e condivise le risultanze delle attività di auditing e di verifica svolte dal Responsabile Anticorruzione presso gli uffici e quelle inerenti l'assenza di cause di incompatibilità/inconferibilità in capo ad amministratori e dirigenti della Società. Anche in tale ambito, non si sono riscontrate criticità di sorta.

In generale, per quanto attiene le verifiche compiute in ambito OdV, sia direttamente da parte dell'Organismo sia per acquisizione degli esiti delle attività condotte dai Responsabili Anticorruzione e Trasparenza, l'esito delle stesse si può ritenere esauriente e completamente positivo.

Per quanto riguarda il Piano di prevenzione della corruzione e il Programma per la Trasparenza ed Integrità, l'Organismo ha acquisito, nel corso delle varie sedute autunnali, le relazioni dei Responsabili, che hanno illustrato l'assetto del nuovo Piano triennale anticorruzione che, a partire dal 2017, recherà in sé anche l'apposita "Sezione Trasparenza", in luogo del documento distinto ed autonomo precedentemente identificato con il Programma Triennale per la Trasparenza e l'Integrità.

L'Organismo ha dunque condiviso il percorso previsto dal vigente Piano Nazionale Anticorruzione e dalle Linee Guida dell'A.N.AC., che prevede l'approvazione, con doppio passaggio, e l'adozione finale da parte dell'organo di amministrazione della Società.

Nelle sedute del 1° dicembre 2016 il Piano anticorruzione – Aggiornamento 2017 e la relativa "Sezione: Trasparenza e Integrità del Piano triennale per la prevenzione della corruzione 2017 – 2019" sono stati illustrati dai rispettivi Responsabili e nella successiva riunione del 14 dicembre l'Organismo ha formulato il proprio parere di coerenza e conformità ai requisiti del Modello Organizzativo al fine della prima approvazione da parte del CdA aziendale, ottenuta nella riunione consiliare del 22 dicembre u.s..

Successivamente, nella riunione del 19 gennaio 2017, l'Organismo ha esaminato con l'ausilio della Responsabile competente le novità occorse in materia di trasparenza per effetto di nuove linee guida A.N.AC., sulla base delle quali la Responsabile ha provveduto ad alcune modifiche ed integrazioni al testo della Sezione Trasparenza del piano di prevenzione della corruzione 2017-2019, così come da ultimo approvato dal Consiglio di amministrazione in data 22 dicembre u.s.. L'Organismo ha quindi espresso il proprio parere favorevole all'approvazione e successiva adozione del Piano per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2017-2019 che è stato adottato, in prima istanza, con provvedimento del Presidente di Itea Spa in data 27 gennaio 2017, successivamente ratificato dal Consiglio di amministrazione della Società con la deliberazione del 2 febbraio u.s..

Nell'ultima riunione del periodo di incarico, datata 21 febbraio 2017, l'Organismo ha portato a termine della revisione, con modifiche ed integrazioni, degli artt. 9, 14 e 15 del Codice di Comportamento, documento del Modello 231/01. Nello specifico, le modifiche ed integrazioni al Codice si rendono necessarie in quanto già previste per il 2016 dal Piano Anticorruzione – Aggiornamento 2016, che richiede l'effettuazione di due azioni specifiche concernenti la modifica ed integrazione del Codice di Comportamento, relativamente a:

- *"Inserimento nel Codice di comportamento del dovere di collaborare attivamente con il RPC, cui sia ricollegata responsabilità disciplinare come indicato dall'Aggiornamento al PNA";*
- *"Inserimento nel Codice di comportamento di un divieto del personale a ricevere contatti telefonici, o comunque diretti/personali, con gli operatori che partecipano alle procedure di scelta del contraente, con impegno di tali operatori ad utilizzare esclusivamente metodi di contatto tracciabili".*

L'Organismo, redatte ed approvate le bozze definitive di articolato del Codice di Comportamento, ha dato disposizione al Segretario affinché esse siano proposte al Consiglio di amministrazione della Società per l'approvazione della nuova revisione del Codice di Comportamento.

Da ultimo, si rammenta che nel corso del 2016 l'Organismo ha espresso la propria disponibilità ad essere individuato come "Soggetto attestatore" dell'adempimento degli obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs. 33/2013, in materia di trasparenza, come previsto dall'Autorità Nazionale Anticorruzione. Tale disponibilità si è poi concretizzata nell'individuazione effettiva in capo all'Organismo del ruolo di Soggetto Attestatore, sancita con deliberazione del Consiglio di amministrazione della Società in data 13 ottobre u.s..

Nell'annualità di incarico appena trascorsa, l'Organismo non ha effettuato alcuna spesa e pertanto il budget messo a disposizione del Consiglio di amministrazione non è stato utilizzato.

Nel periodo citato, infine, non sono pervenute all'Organismo segnalazioni alcuna, né da parte dei dipendenti della Società né da soggetti esterni. Ciò si può affermare sia per quanto riguarda gli ambiti propri del D. Lgs. 231/2001, sia quelli più specifici inerenti la prevenzione della corruzione e della trasparenza.

## 10. DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

L'esercizio chiude con un utile pari ad Euro 1.946.202 che si propone di destinare come segue.

<b>Utile d'esercizio al 31 dicembre 2016</b>	<b>Euro</b>
<b>5% a riserva legale</b>	<b>0</b>
<b>a riserva straordinaria</b>	<b>1.946.202</b>



Signori Azionisti,

l'esercizio appena concluso si è rilevato denso di impegni e nuove sfide.

Un anno questo sinteticamente caratterizzato dai primi effetti economici introdotti con l'entrata in vigore della Legge di stabilità del 28.12.2015 n.208 che assicura, dal bilancio 2016, il medesimo trattamento riservato alle ex IACP anche a ITEA S.p.A., con interessanti prospettive in termini di investimenti dei benefici fiscali attesi, sia nel comparto edilizio che quello sociale. Ma anche dall'attività sperimentale di attivazione di nuove forme di partenariato sul quale concentrare progetti ambientali di riqualificazione energetica degli edifici, nonché dagli investimenti effettuati nel corso dell'anno in termini di miglioramento delle relazioni con l'utenza che sono sfociati nella messa a disposizione del "portale utenti" nel febbraio 2017.

Ci auguriamo di aver fornito le informazioni necessarie in queste pagine per interpretare al meglio l'andamento della gestione della Vostra Società.

Ulteriori informazioni di dettaglio sulle poste di bilancio sono comunque disponibili nella Nota integrativa

Il Consiglio di amministrazione ringrazia la Provincia autonoma di Trento per la fiducia accordatagli e la forte azione di indirizzo e coordinamento assicurata. Ringrazia inoltre i componenti del Collegio sindacale e la Società di Revisione per le alte capacità professionali dimostrate e per la puntuale collaborazione prestata nel corso del 2016.

Un sincero ringraziamento, infine, va espresso a tutto il personale della struttura aziendale per il consueto impegno profuso, nell'ambito dell'esercizio del proprio ruolo e funzione, nella realizzazione dei complessi obiettivi strategici che la proprietà ha inteso affidarci.

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

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
- Salvatore Ghirardini -



STATO PATRIMONIALE  
E CONTO ECONOMICO



	31.12.2016	31.12.2015
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I - IMMATERIALI</b>		
1) Costi d'impianto e di ampliamento	0	0
2) Costi di ricerca e sviluppo	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere d'ingegno	51.664	16.960
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) Altre immobilizzazioni	1.214.699	818.035
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (I)</b>	<b>1.266.363</b>	<b>834.995</b>
<b>II - MATERIALI</b>		
1) Terreni e fabbricati	1.105.229.687	1.094.105.137
2) Impianti e macchinari	24.468	33.637
3) Attrezzature industriali e commerciali	71.364	106.487
4) Altri beni	93.425	114.639
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	22.133.246	30.896.125
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (II)</b>	<b>1.127.552.190</b>	<b>1.125.256.025</b>
<b>III - FINANZIARIE</b>		
1) Partecipazioni in:		
d-bis) altre imprese	11.526	11.526
2) Crediti:		
d-bis) verso altri	37.779	68.921
di cui con scadenza entro i 12 mesi	25.225	3.142
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	12.554	65.779
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (III)</b>	<b>49.305</b>	<b>80.447</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</b>	<b>1.128.867.858</b>	<b>1.126.171.467</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>I - RIMANENZE</b>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti e merci	486.166	633.239
5) Acconti	0	0
<b>TOTALE RIMANENZE (I)</b>	<b>486.166</b>	<b>633.239</b>

	31.12.2016	31.12.2015
<b>II - CREDITI</b>		
1) Verso clienti	8.578.733	7.848.340
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	850.000	686.447
di cui con scadenza entro i 12 mesi	7.728.733	7.161.893
<b>4) Verso controllanti</b>	<b>233.832.525</b>	<b>243.881.059</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	216.475.525	225.299.385
di cui con scadenza entro i 12 mesi	17.357.050	18.581.674
<b>5-bis) Crediti tributari</b>	<b>1.497.067</b>	<b>541.112</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	0	0
di cui con scadenza entro i 12 mesi	1.497.067	541.112
<b>5-ter) Imposte anticipate</b>	<b>610.111</b>	<b>582.020</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	610.111	433.332
di cui con scadenza entro i 12 mesi	0	148.688
<b>5-quater) Verso altri</b>	<b>177.264</b>	<b>291.176</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	0	0
di cui con scadenza entro i 12 mesi	177.264	291.176
<b>TOTALE CREDITI (II)</b>	<b>244.695.750</b>	<b>253.143.707</b>
<b>IV - DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>		
1) Depositi bancari e postali	10.742.180	7.269.425
2) Assegni	0	0
3) Denaro e valori di cassa	2.052	2.605
<b>TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE (IV)</b>	<b>10.744.232</b>	<b>7.272.030</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</b>	<b>255.926.148</b>	<b>261.048.976</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SU PRESTITI</b>		
1) Ratei attivi	43	80
2) Risconti attivi	53.252	58.450
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI (D)</b>	<b>53.295</b>	<b>58.530</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>1.384.847.301</b>	<b>1.387.278.973</b>

	31.12.2016	31.12.2015
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>I - Capitale sociale</b>	<b>3.412.077</b>	<b>3.412.077</b>
<b>IV - Riserva legale</b>	<b>723.580</b>	<b>723.580</b>
<b>VI - Altre riserve</b>	<b>923.873.157</b>	<b>918.866.238</b>
- straordinaria - accantonamento utili	15.298.615	10.291.694
- di contributi	280.378.339	280.378.339
- versamento socio	14.000.000	14.000.000
- riserva da trasformazione	614.196.204	614.196.204
- di arrotondamento	-1	1
<b>IX - Utile/(Perdita) d'esercizio</b>	<b>1.946.202</b>	<b>5.006.921</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>929.955.016</b>	<b>928.008.816</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
<b>2) Per imposte, anche differite</b>	<b>1.808.788</b>	<b>2.892.966</b>
<b>4) Altri fondi</b>	<b>3.187.140</b>	<b>3.255.335</b>
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)</b>	<b>4.995.928</b>	<b>6.148.301</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>		
<b>1) Fondo trattamento di fine rapporto</b>	<b>58.671</b>	<b>45.733</b>
<b>TOTALE FONDO TFR (C)</b>	<b>58.671</b>	<b>45.733</b>
<b>D) DEBITI</b>		
<b>1) Obbligazioni</b>	<b>15.662.871</b>	<b>16.490.332</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	14.792.067	15.662.870
di cui con scadenza entro i 12 mesi	870.804	827.462
<b>3) Debiti verso soci per finanziamenti</b>	<b>179.954.866</b>	<b>183.954.866</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	174.954.866	174.954.866
di cui con scadenza entro i 12 mesi	4.000.000	9.000.000
<b>4) Debiti verso banche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	0	0
di cui con scadenza entro i 12 mesi	0	0
<b>5) Debiti verso altri finanziatori</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	0	0
di cui con scadenza entro i 12 mesi	0	0

	31.12.2016	31.12.2015
<b>6) Acconti</b>	<b>223.464</b>	<b>627.643</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	42.405	0
di cui con scadenza entro i 12 mesi	181.059	627.643
<b>7) Debiti verso fornitori</b>	<b>11.840.094</b>	<b>9.949.216</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	643.409	679.662
di cui con scadenza entro i 12 mesi	11.196.685	9.269.554
<b>11) Debiti verso controllanti</b>	<b>59.841.116</b>	<b>70.241.961</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	48.236.939	26.628.029
di cui con scadenza entro i 12 mesi	11.604.177	43.613.932
<b>11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	<b>4.683</b>	<b>5.098</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	0	0
di cui con scadenza entro i 12 mesi	4.683	5.098
<b>12) Debiti tributari</b>	<b>77.157</b>	<b>763.581</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	0	0
di cui con scadenza entro i 12 mesi	77.157	763.581
<b>13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale</b>	<b>238.003</b>	<b>153.618</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	0	0
di cui con scadenza entro i 12 mesi	238.003	153.618
<b>14) Altri debiti</b>	<b>3.564.229</b>	<b>3.499.632</b>
di cui con scadenza oltre i 12 mesi	1.449.423	1.229.949
di cui con scadenza entro i 12 mesi	2.114.806	2.269.682
<b>TOTALE DEBITI (D)</b>	<b>271.406.483</b>	<b>285.685.947</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SU PRESTITI</b>		
1) Ratei passivi	390.935	407.034
2) Risconti passivi	178.040.268	166.983.142
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI (E)</b>	<b>178.431.203</b>	<b>167.390.176</b>
<b>TOTALE PASSIVO E NETTO</b>	<b>1.384.847.301</b>	<b>1.387.278.973</b>

	31.12.2016	31.12.2015
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	21.168.139	20.186.078
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	429.461	991.334
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	21.195.382	29.498.615
- di cui contributi in conto esercizio	0	5.941.182
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>42.792.982</b>	<b>50.676.027</b>
<b>B) COSTO DELLA PRUDUZIONE</b>		
7) Per servizi	22.511.795	18.412.316
8) Per godimento di beni di terzi	72.895	77.538
9) Per il personale	3.457.823	7.204.669
a) salari e stipendi	2.325.911	2.248.465
b) oneri sociali	958.452	837.198
c) trattamento di fine rapporto	136.342	131.057
d) altri costi	37.118	3.987.949
10) Ammortamenti e svalutazioni	9.748.113	11.007.651
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	486.006	522.393
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	8.716.888	8.490.961
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	1.307.297
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	545.219	687.000
12) Accantonamento per rischi	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	2.141.454	2.299.200
<b>Totale costo della produzione (B)</b>	<b>37.932.080</b>	<b>39.001.374</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>4.860.902</b>	<b>11.674.653</b>

	31.12.2016	31.12.2015
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
<b>16) Altri proventi finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti	19.340	28.959
<b>17) Interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>(7.213)</b>	<b>(153.889)</b>
<b>17 bis) Utili e perdite su cambi</b>	<b>0</b>	<b>(4)</b>
<b>Totale Proventi e oneri finanziari (C)</b>	<b>12.127</b>	<b>(124.934)</b>
<b>RISULTATO ANTE (A-B+/-C)</b>	<b>4.873.029</b>	<b>11.549.719</b>
<b>20) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>(2.926.827)</b>	<b>(6.542.798)</b>
a) Imposte correnti	(4.038.705)	(10.758.394)
b) Imposte differite e anticipate	1.112.270	4.193.342
c) Imposte esercizi precedenti	(392)	22.254
<b>Totale imposte di esercizio</b>	<b>(2.926.827)</b>	<b>(6.542.798)</b>
<b>21) Utile netto (perdita) d'esercizio</b>	<b>1.946.202</b>	<b>5.006.921</b>



# NOTA INTEGRATIVA



Con decorrenza 2 gennaio 2007, per atto di trasformazione, l'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA) ente funzionale della Provincia autonoma di Trento, è stato trasformato nell'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa – Società per azioni (ITEA S.p.A.) e le relative azioni sono state poste in capo alla stessa Provincia autonoma di Trento, ai sensi dell'art. 7 della Legge provinciale n. 15 del 7 novembre 2005 e ss.mm.

La Società esercita il servizio pubblico di edilizia abitativa per conservare ed incrementare la disponibilità di alloggi destinati ad essere condotti in locazione, in conformità alla già citata Legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15; a tal fine la Società cura la gestione e l'amministrazione del proprio patrimonio immobiliare, come pure degli immobili dei quali abbia conseguito in qualsiasi forma la disponibilità.

## **STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO**

Il bilancio della Società al 31 dicembre 2016 è stato redatto nell'osservanza della legislazione civilistica e si compone degli schemi di Stato patrimoniale, Conto economico e Rendiconto finanziario, della Nota integrativa e della Relazione sulla gestione.

## **CRITERI DI FORMAZIONE**

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

Dal bilancio relativo al 2016, trovano applicazione le novità introdotte dallo specifico Decreto n. 139/2015 di attuazione della Direttiva n. 2013/34/UE in materia di bilancio di esercizio:

- modifiche agli schemi del bilancio d'esercizio ordinario e abbreviato ex artt. 2424, 2425 e 2435-bis C.c.;
- modifiche ai criteri di valutazione di talune voci di bilancio ex art. 2426 C.c.;
- introduzione dell'obbligo di redazione del Rendiconto finanziario di cui al nuovo art. 2425-ter C.c.;
- modifiche al contenuto della Nota integrativa ex art. 2427 C.c.;
- introduzione di una nuova struttura "semplificata" del bilancio a favore delle c.d. "micro-imprese" di cui al nuovo art. 2435-ter C.c.

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

La Società rileva l'Iva indetraibile di cui all'art. 19 comma 5 del DPR 633/72 (pro-rata di indetraibilità), direttamente come onere accessorio nella voce di bilancio da cui è stata generata l'imposta stessa.

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

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

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

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

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

Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Non si è provveduto a nessun accorpamento di voci.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2016, in osservanza dell'art. 2426 C.C., sono i seguenti:

### Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo, comprensivo degli eventuali oneri accessori ed al netto dei relativi ammortamenti, calcolati secondo un piano sistematico in relazione alla natura delle voci ed alla loro residua possibilità di utilizzazione.

In particolare:

- i diritti di utilizzo del software e di opere d'ingegno sono capitalizzati in base alle spese sostenute per ottenerli e sono ammortizzati tenuto conto della durata indicata dal contratto, ovvero in due anni;
- le immobilizzazioni in corso e gli acconti rappresentano costi sostenuti per l'acquisizione di immobilizzazioni immateriali riguardanti progetti non ancora completati; tali beni sono esposti al costo storico e fino al completamento del progetto non sono ammortizzati;
- le altre immobilizzazioni immateriali rappresentano altri eventuali costi capitalizzati che, per la loro differente natura, non trovano collocazione nelle altre voci di questa classe, analizzate in precedenza. Il periodo di ammortamento di tali beni varia in relazione al periodo produttivo di utilità per l'impresa ossia alla loro utilità futura.

### Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione o di conferimento, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e rettificato dai rispettivi ammortamenti accumulati e dei contributi assegnati dalla Provincia Autonoma di Trento in conto investimenti (di cui alle determinazioni del Servizio Politiche Sociali e Abitative n. 715 del 09 novembre 2007, pari ad Euro 10.647.739; n. 817 del 15 gennaio 2008 pari ad Euro 3.637.911 e n. 405 del 1 luglio 2009, pari ad Euro 4.000.000). Per il trattamento contabile degli ulteriori contributi assegnati, si veda il commento riportato al seguente capitolo "Contributi pubblici". I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico nell'esercizio nel quale vengono sostenuti qualora di natura ordinaria, ovvero capitalizzati ad incremento dei beni cui si riferiscono, se di natura incrementativa, in quanto contribuiscono ad allungare la vita utile del cespite o comunque portano ad una maggiore redditività e/o ad un miglioramento della capacità produttiva, dell'efficienza o della sicurezza.

Le immobilizzazioni materiali in corso di esecuzione sono valutate al costo, comprensivo degli oneri accessori di diretta e di indiretta imputazione, per la sola quota che ragionevolmente possa essere loro imputata e non sono ammortizzate fino alla data della loro effettiva utilizzazione nel processo produttivo. I costi dei fabbricati in corso di costruzione e ristrutturazione, così come i costi per interventi di manutenzione straordinaria ultrannuale, sono valutati al costo, comprensivo degli oneri accessori di diretta e di indiretta imputazione, per la sola quota che ragionevolmente possa essere loro imputata e non sono ammortizzati fino alla data della loro effettiva entrata in reddito. Vi rientrano anche le spese di progettazione, direzione lavori e altre attività tecniche direttamente connesse agli interventi; non comprendono, invece, i costi indiretti in quanto non imputabili secondo metodo oggettivo. Gli ammortamenti imputati al conto economico sono calcolati in modo sistematico e costante sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti, valutata tenendo conto del deperimento economico-tecnico e della costante manutenzione che ne prolunga la loro utilizzazione nel tempo. Si riportano di seguito le aliquote di ammortamento applicate, che sono rimaste invariate rispetto a quelle utilizzate nel precedente esercizio:

Fabbricati civili e accessori	1%
Fabbricati sede e ad uso commerciale	2%
Impianti e macchinari	20%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Mobilio e arredamenti	12%
Macchine ordinarie ufficio	12%
Macchine ufficio elettriche/elettroniche	20%
Hardware	20%
Telefonia mobile	20%

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

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

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

I terreni non sono soggetti ad ammortamento sistematico.

Tra i fabbricati sono iscritti gli immobili di proprietà della Società locati con clausola di locazione con patto di futura vendita, con contratto non ancora giunto a scadenza. Laddove il contratto è giunto a scadenza, e fino alla stipula definitiva, il valore netto contabile dell'immobile è iscritto tra le rimanenze.

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

### **Immobilizzazioni Finanziarie**

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

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

Le partecipazioni sono iscritte al costo di sottoscrizione.

### **Rimanenze**

I cespiti destinati alla vendita, il cui realizzo è previsto dagli Amministratori nel breve periodo, vengono classificati tra le rimanenze, pertanto gli ammortamenti non vengono più calcolati e la valutazione di tali beni è effettuata al minore tra il costo, diminuito degli ammortamenti, e il valore di presumibile realizzo.

Sono classificati tra le rimanenze anche gli immobili di proprietà della Società locati con clausola di locazione con patto di futura vendita, il cui contratto è giunto a scadenza. Tale trattamento è coerente con il fatto che la stipula del contratto definitivo di compravendita, pur non essendo esattamente determinabile nel tempo, è prevista nel breve periodo.

### **Crediti e Debiti**

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

La disposizione prevede inoltre che tale valutazione può non essere applicata ai crediti e ai debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015. La Società si è avvalsa di questa facoltà. In mancanza di applicazione della valutazione del credito con il criterio del costo ammortizzato, i crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo, che corrisponde al valore nominale, ridotto delle perdite risultanti da elementi certi e precisi, nonché rettificato da appositi fondi di svalutazione, per tenere conto del rischio di mancato incasso, prudenzialmente stimato considerando la vetustà dei crediti ed avuto riguardo all'esperienza del passato. In mancanza di applicazione della

valutazione del debito con il criterio del costo ammortizzato, i debiti sono iscritti al loro valore nominale. I crediti ed i debiti sorti nel 2016 sono stati valutati considerando il criterio del costo ammortizzato.

### **Ratei e Risconti**

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

I risconti attivi e passivi sono relativi a costi o ricavi di competenza di esercizi futuri.

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

### **Fondo rischi ed oneri**

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

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

### **Fondo Trattamento Fine Rapporto**

Ai sensi della citata Legge provinciale di trasformazione, art. 7 comma 7, il personale di ITEA ente funzionale con contratto di lavoro a tempo indeterminato al 31 dicembre 2006 è stato inquadrato presso la Provincia Autonoma di Trento e contestualmente messo a disposizione di ITEA S.p.A; il personale non di ruolo in servizio al 31 dicembre 2006 era divenuto invece dipendente della Società con contratto di lavoro a tempo determinato. Nel corso del 2008 per tale personale si è proceduto all'assunzione a tempo indeterminato adottando il contratto collettivo nazionale Federcasa.

L'onere della gestione del fondo di trattamento fine rapporto maturato fino al 31 dicembre 2006, relativamente al personale inquadrato presso la Provincia Autonoma di Trento e messo a disposizione di ITEA S.p.A., è stato trasferito in capo alla Provincia Autonoma di Trento e contabilmente trova collocazione nella voce di bilancio D I I) "Debiti verso controllante".

Relativamente invece agli accantonamenti al fondo trattamento di fine rapporto per i propri dipendenti, questi sono stati calcolati direttamente da ITEA S.p.A. in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti. Il fondo corrisponde al saldo tra l'importo delle competenze maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti già erogati ai dipendenti, ed ai crediti che la Società vanta nei confronti del Fondo di tesoreria Inps in base Legge 27/12/2006 nr. 296 per i versamenti effettuati fino al 31 dicembre 2016.

### **Imposte**

#### **Imposte correnti**

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

#### **Imposte anticipate e differite**

In applicazione al Principio contabile numero 25 dell'Organismo italiano di Contabilità sono state contabilizzate imposte anticipate ed imposte differite in relazione a differenze temporanee tra il valore attribuito ad attività ed a passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle medesime attività e passività ai fini fiscali.

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

### **Costi e Ricavi**

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

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

Dall'esercizio 2009 la Società ha adottato un sistema contabile di rilevazione dell'Iva indetraibile di cui all'art. 19 comma 5 del DPR 633/72 (pro-rata di indetraibilità), attraverso il quale è possibile registrare direttamente la

quota di imposta sul valore aggiunto indetraibile ad incremento del costo.

### **Contributi pubblici**

I contributi in conto esercizio sono contabilizzati per competenza economica in base alla delibera di assegnazione.

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

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

Nei casi in cui il cespite è in corso di costruzione, i contributi sono contabilizzati nei risconti passivi e saranno imputati, nel momento dell'effettiva entrata in reddito, o a rettifica del valore del cespite stesso, così come riportato al capitolo "Immobilizzazioni materiali", o con graduale accredito a conto economico in base alla durata residua del cespite.

Si specifica, infine, che la rilevazione in bilancio come credito e acconto/risconto avviene al momento di assegnazione del contributo.

### **Proventi e oneri straordinari**

Con il D.Lgs. 139/2015 è stata eliminata la macroclasse E) di conto economico relativa all'area straordinaria. In ottemperanza al principio contabile Oic 12, relativo agli schemi di bilancio, i proventi e oneri in precedenza classificati come "straordinari", a partire dal bilancio 2016, sono iscritti nel conto economico in base alla loro natura. In ottemperanza al principio contabile Oic 29, relativo ai cambiamenti di principi contabili, l'eliminazione della sezione straordinaria dal conto economico comporta che cambiamenti di principi contabili e correzioni di errori rilevanti siano imputati direttamente nel patrimonio netto.

### **Conversione saldi in valuta**

Nell'esercizio 2016 non sono stati registrati importi in valuta.

### **Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi**

A seguito delle novità introdotte dal D.Lgs. 139/2015 i conti d'ordine non sono più esposti negli schemi di bilancio, vengono comunque descritti nella presente nota integrativa.

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui vengono indicati nella nota integrativa per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata.

Gli impegni vengono indicati nella nota integrativa al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

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

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

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

## INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### B/I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

I. Immateriali	31.12.2015	31.12.2016	Variazioni	%
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	0%
2) Costi di sviluppo	0	0	0	0%
3) Diritti di brevetto industriale e opere d'ingegno	16.960	51.664	34.704	205%
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0	0	0%
5) Avviamento	0	0	0	0%
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0%
7) Altre immobilizzazioni	818.035	1.214.699	396.664	48%
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (I)</b>	<b>834.995</b>	<b>1.266.363</b>	<b>431.368</b>	<b>52%</b>

Per le informazioni richieste dall'art. 2427 punto2) del Codice civile della voce in esame, si rimanda all'Allegato II della presente Nota integrativa.

I "diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere d'ingegno", ammortizzati in due anni, sono stati incrementati nel 2016 per l'acquisto e l'implementazione di programmi informatici esistenti, per un totale di Euro 103.328.

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

- oneri di emissione del prestito obbligazionario in essere al 31 dicembre 2016, ammortizzato sulla base del piano di ammortamento del debito, per Euro 44.852.
- oneri sostenuti per interventi di manutenzione straordinaria, per Euro 373.193, compresi i costi tecnici interni, su immobili di proprietà della Provincia Autonoma di Trento e dello Stato, che la Società amministra. Tali oneri sono ammortizzati in cinque anni e possono essere finanziati da contributi erogati dalla Provincia Autonoma di Trento. Nel 2016 sono state contabilizzate spese per Euro 174.290, interamente coperte da contributo provinciale;
- costi relativi all'elaborazione delle certificazioni energetiche delle unità immobiliari di proprietà della Società e del Demanio per Euro 796.654, svolte sia da tecnici interni che esterni all'azienda; la certificazione è necessaria per poter stipulare un contratto di locazione o di cessione dell'immobile. Tali immobilizzazioni sono ammortizzate in dieci esercizi in base alla validità della documentazione. Nel 2016 sono state contabilizzate spese per nuove certificazioni, considerate anche le ricollocazioni di spese di anni precedenti, per Euro 670.063.

## B/II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

### Variazioni dei valori netti

<b>II. Materiali</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazioni</b>	<b>%</b>
<b>1) Terreni e fabbricati</b>	<b>1.094.105.137</b>	<b>1.105.229.687</b>	<b>11.124.550</b>	<b>1%</b>
Terreni edificabili	40.576.130	36.493.612	-4.082.518	-10%
Terreni non edificabili	645.968	645.968	0	0%
Fabbricati strumentali	12.361.485	12.161.813	-199.672	-2%
Fabbricati strumentali non utilizzati direttamente	52.473.739	54.433.574	1.959.835	4%
Fabbricati civili	949.757.719	962.095.611	12.337.892	1%
Fabbricati accessori	38.094.931	39.206.511	1.111.580	3%
Fabbricati in diritto di superficie	124.511	122.448	-2.063	-2%
Fabbricati con contratto di locazione p.f.v.	70.654	70.150	-504	-1%
<b>2) Impianti e macchinari</b>	<b>33.637</b>	<b>24.468</b>	<b>-9.169</b>	<b>-27%</b>
<b>3) Attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>106.487</b>	<b>71.364</b>	<b>-35.123</b>	<b>-33%</b>
Attrez. industriali e commerciali utilizzate diret.	10.252	3.770	-6.482	-63%
Attrez. industriali e commerciali non utilizzate diret.	96.235	67.594	-28.641	-30%
<b>4) Altri beni</b>	<b>114.639</b>	<b>93.425</b>	<b>-21.214</b>	<b>-19%</b>
Automezzi	2.562	0	-2.562	-100%
Mobili	62.061	30.652	-31.409	-51%
Macchine ordinarie di ufficio	884	616	-268	-30%
Macchine d'ufficio elettromeccaniche e elettroniche	4.634	1.642	-2.992	-65%
Hardware	41.178	57.195	16.017	39%
Telefonia	0	0	0	0%
Opere d'arte	3.320	3.320	0	0%
<b>5) Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>30.896.125</b>	<b>22.133.246</b>	<b>-8.762.879</b>	<b>-28%</b>
Costruzioni e ristrutturazioni	26.500.131	16.926.627	-9.573.504	-36%
Interventi di manutenzione straordinaria	2.961.900	3.810.371	848.471	29%
Acconti ad imprese	1.434.094	1.396.248	-37.846	-3%
<b>Totale immobilizzazioni materiali (II)</b>	<b>1.125.256.025</b>	<b>1.127.552.190</b>	<b>2.296.165</b>	<b>0,20%</b>

Per le informazioni richieste dall'art. 2427 punto 2) del Codice civile delle voci in esame, si rimanda agli Allegati III, IV e V della presente Nota integrativa.

**B/II 1) TERRENI E FABBRICATI**

ANALISI DEI MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO - COSTO STORICO	costo storico 31.12.2015	acquisizioni	ultimazione cantieri 2016	manutenzione straordinaria capitalizzata
terreni edificabili	43.568.738	237.755	-4.318.254	0
terreni non edificabili	1.097.474	0	0	0
fabbricati strum. utilizzati dirett.	13.971.120	0	0	984
fabbricati strum. non utilizzati dirett.	58.221.382	179.359	1.997.307	545.478
fabbricati civili	1.005.527.060	105.306	17.803.893	5.014.080
fabbricati accessori	40.267.105	0	1.553.654	103.040
fabbricati in diritto di superficie	137.038	0	0	0
fabbricati con contratto locazione pfv	75.188	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>1.162.865.105</b>	<b>522.420</b>	<b>17.036.600</b>	<b>5.663.582</b>

ANALISI DEI MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO - COSTO STORICO	costo storico lordo cessioni e stipula	ricollocazioni decrementi svalutazioni	contributi c/investimento	costo storico 31.12.2016
terreni edificabili	-2.019	0	0	39.486.220
terreni non edificabili	0	0	0	1.097.474
fabbricati strum. utilizzati dirett.	0	0	0	13.972.104
fabbricati strum. non utilizzati dirett.	0	134.860	-9.444	61.068.942
fabbricati civili	-1.902.072	-451.201	-1.124.390	1.024.972.676
fabbricati accessori	-91.172	-73.395	-95.516	41.663.716
fabbricati in diritto di superficie	0	0	0	137.038
fabbricati con contratto locazione pfv	0	0	0	75.188
<b>TOTALE</b>	<b>-1.995.263</b>	<b>-389.736</b>	<b>-1.229.350</b>	<b>1.182.473.358</b>

Si specifica che la diminuzione dei terreni edificabili di Euro 4.318.254 è coerente con la procedura aziendale di riclassificare il valore dei terreni edificabili ad incremento dei fabbricati una volta completata l'attività di cantiere. Tale valore rimane comunque evidenziato separatamente nel libro cespiti e non è ammortizzato, coerentemente con il principio contabile n. 16.

L'incremento evidenziato in tabella è dovuto a:

- Euro 522.420 per le nuove acquisizioni. In particolare per Euro 417.114 per l'acquisto di un compendio immobiliare situato nel comune di Mori (l'immobile è stato rilevato per Euro 237.755 come terreno edificabile in quanto trattasi di rudere da ristrutturare e per Euro 179.359 come immobile già in utilizzo, poiché occupato dal Comune), per Euro 105.306 per l'acquisto di una unità immobiliare nel Comune di Trento;
- Euro 17.036.600 per le nuove realizzazioni ultimate nell'esercizio. Tale importo è la riclassificazione dalle costruzioni in corso dei costi sospesi negli esercizi precedenti relativi ai fabbricati entrati in funzione nel 2016, oltre ai costi di costruzione o ristrutturazione, migliorie ed ammodernamenti sostenuti nell'esercizio cui il bilancio si riferisce, nonché la quota di spesa del personale interno per progettazione e direzione lavori;
- Euro 5.663.582 per le manutenzioni straordinarie capitalizzate.

I decrementi per Euro 1.995.263 sono dovuti alle cessioni stipulate durante l'anno per le varie categorie specificate in tabella.

Le ricollocazioni nelle voci dei fabbricati sono dovute principalmente:

- all'adeguamento della base dati della consistenza delle unità immobiliari di ITEA S.p.A. alle risultanze catastali. Il lavoro di aggiornamento della base dati ha imposto una serie di ricollocazioni di valore delle unità immobiliari interessate tra le diverse categorie esposte in tabella. L'effetto finale sul totale del valore delle unità immobiliari di proprietà è nullo;
- alla ricollocazione del valore di alcune unità immobiliari di proprietà di ITEA S.p.A. tra le rimanenze dell'attivo circolante (Euro 364.423). Si tratta delle unità immobiliari oggetto di stipula definitiva di contratto di cessione nei primi due mesi dell'anno 2017;
- al decremento del valore di una serie di unità immobiliari di proprietà di ITEA S.p.A. (Euro 25.313) per effetto di una stima non corretta dei lavori effettuati.

Come specificato nei criteri si rileva che parte delle spese sostenute e capitalizzate nel 2016 sono state coperte da contributo in conto capitale erogato dalla Provincia Autonoma di Trento per attività di investimento contabilizzati a diretta riduzione del valore di acquisto e/o realizzazione degli immobili (per Euro 1.293.938). L'importo indicato in tabella di Euro 1.229.350 è al netto dei contributi contabilizzati a diretta riduzione del valore delle unità immobiliari cedute nel corso dell'anno (per Euro 54.538) o nei primi due mesi dell'anno 2017 (per Euro 10.050).

### **B II 2) impianti e macchinari**

Gli impianti e macchinari, che comprendono i sistemi telefonici ed il sistema di video sorveglianza della sede, ammontano a fine esercizio ad Euro 24.468, con un decremento di Euro 9.169 rispetto al 2015, per l'effetto dell'ammortamento.

### **B II 3) attrezzature industriali e commerciali**

Le attrezzature industriali e commerciali presentano a chiusura di esercizio un saldo pari ad Euro 71.364, registrando un decremento di Euro 35.123 rispetto al saldo del 2015, per l'effetto dell'ammortamento dell'anno.

### **B II 4) altri beni**

Gli altri beni sono iscritti a bilancio per un importo pari ad Euro 93.425, con un decremento di Euro 21.214 rispetto al 2015. Gli acquisti dell'anno sono stati di Euro 32.830 riferito per lo più ad acquisto di hardware e l'ammortamento dell'esercizio è pari ad Euro 54.044.

### **B II 5) immobilizzazioni in corso e acconti alle imprese**

Le immobilizzazioni in corso ed acconti al 31 dicembre 2016 ammontano complessivamente ad Euro 22.133.246 di cui Euro 20.736.998 per immobilizzazioni in corso e Euro 1.396.248 per acconti alle imprese.

## Immobilizzazioni in corso

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

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	valore	incrementi		decrementi		valore	variaz.
	31.12.2015	ricollocazioni	spese 2016	ricollocazioni	capitalizzazioni	31.12.2016	%
Costruzioni	21.730.955	138.383	4.914.772	0	-14.288.371	12.495.739	-42%
ristrutturazioni	3.658.973	28.205	2.383.475	-23.182	-1.911.702	4.135.769	13%
urbanizzazioni	1.191.892	0	21.443	0	-836.527	376.808	-68%
<b>Totale cantieri</b>	<b>26.581.820</b>	<b>166.588</b>	<b>7.319.690</b>	<b>-23.182</b>	<b>-17.036.600</b>	<b>17.008.316</b>	<b>-36%</b>
Fondo svalutazioni costruzioni in corso	-81.689	0	0	0	0	-81.689	0%
<b>Totale costruzioni e ristrutturazioni</b>	<b>26.500.131</b>	<b>166.588</b>	<b>7.319.690</b>	<b>-23.182</b>		<b>16.926.627</b>	<b>-36%</b>
Man. str. sede	0	0	984	0	-984	0	0%
man. str. altre u.i.	2.961.900	103.691	5.783.476	0	-5.453.093	3.395.974	15%
man. str. condomini est.	313.880		392.680	-3.286	-288.877	414.397	32%
<b>Totale interventi di manutenzione str.</b>	<b>3.275.780</b>	<b>103.691</b>	<b>6.177.140</b>	<b>-3.286</b>	<b>-5.742.954</b>	<b>3.810.371</b>	<b>16%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>29.775.911</b>	<b>270.279</b>	<b>13.496.830</b>	<b>-26.468</b>	<b>-22.779.554</b>	<b>20.736.998</b>	<b>-30%</b>

Con l'esercizio 2016 si è ritenuto opportuno modificare l'esposizione in bilancio delle spese sostenute e anticipate agli amministratori di condominio dei fabbricati non gestiti direttamente da ITEA S.p.A. per interventi di manutenzione straordinaria in corso di realizzazione. A questo scopo sono stati ricollocati Euro 313.880 dalla voce "acconti ad imprese" alla voce "interventi di manutenzione straordinaria" nel valore finale del bilancio 31 dicembre 2015.

Le variazioni tra i due esercizi sono determinate da una diminuzione per la riclassifica dei costi per gli appalti che sono stati ultimati con la chiusura del cantiere nel 2016 e l'entrata in reddito della costruzione e da un incremento per costi sostenuti per lavori effettuati nel corso dell'esercizio; gli stessi sono valutati al costo di contratto e incrementati dei costi inerenti l'apporto interno ed esterno per progettazione e direzione lavori.

Gli incrementi contabilizzati nell'anno sono coperti da contributo della Provincia Autonoma di Trento per attività di investimento per un importo pari ad Euro 13.446.957.

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

Con riferimento ai cantieri in corso nel 2016, considerato l'andamento del mercato ed il valore contabile al 31 dicembre 2016, non si è ritenuto necessario procedere con ulteriori accantonamenti al fondo svalutazione.

Le capitalizzazioni dell'esercizio si riferiscono:

- per Euro 17.036.600, all'entrata in reddito di nuovi cespiti così come di seguito dettagliato;
- per Euro 5.742.954, all'ultimazione di una serie di interventi di manutenzione straordinaria su unità immobiliari di proprietà della Società (per Euro 5.663.582) e su unità immobiliari di proprietà del demanio provinciale gestiti da amministratori esterni (per Euro 79.372).

DETTAGLIO CAPITALIZZAZIONI PER CANTIERI FINITI NEL 2016		
CANT. 476/2 COGNOLA MARNIGHE	18 alloggi, 18 posti macchina, 4 sale	4.651.284
CANT. 487 ARCO loc. Vigne	30 alloggi, 27 posti macchina/garages	4.951.269
CANT. 274 DRO	12 alloggi, 2 magazzini	1.911.702
CANT. 495 ROVERETO loc. Sacco	27 alloggi, 37 posti macchina/garages	4.685.818
CANT. 214/I ROVERETO S. Osvaldo	ex Chiesa	836.527
		<b>17.036.600</b>

**Acconti ad imprese**

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

ACCONTI AD IMPRESE	valore	incrementi		decrementi		valore	variaz. %
	31.12.2015	ricollocazioni	erogati 2016	recupero	capitalizzazioni	31.12.2016	
Per appalti in corso	578.712	0	0	-270.279	0	308.433	-47%
per acquisti in corso	0	0	546.314	0	0	546.314	72%
per acconti espropri	541.501	0	0	0	0	541.501	0%
<b>Totale cantieri</b>	<b>1.120.213</b>	<b>0</b>	<b>546.314</b>	<b>-270.279</b>	<b>0</b>	<b>1.396.248</b>	<b>25%</b>

Gli acconti ad imprese misurano, a fine esercizio, Euro 1.396.248 con un incremento netto rispetto al 2015 di Euro 276.035, dovuta all'effetto combinato di nuovi acconti a fronte della stipula di contratti di acquisto di unità immobiliari disponibili sul mercato e al recupero delle anticipazioni, erogate ai fornitori in sede di stipula del contratto di appalto, in fase di contabilizzazione del costo per competenza.

Gli acconti riguardano:

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

Gli acconti contabilizzati nel corso del 2016 si riferiscono al contratto preliminare per l'acquisto di un compendio immobiliare a Malè e sono interamente coperti da contributo della Provincia Autonoma di Trento per attività di investimento.

**B/III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

<b>III. Finanziarie</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazioni</b>	<b>%</b>
<b>1) Partecipazioni in:</b>				
a) imprese controllate	0	0	0	0%
b) imprese collegate	0	0	0	0%
c) imprese controllanti	0	0	0	0%
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0%
d-bis) altre imprese	11.526	11.526	0	0%
<b>2) Crediti:</b>				
a) verso imprese controllate	0	0	0	0%
b) verso imprese collegate	0	0	0	0%
c) verso controllanti	0	0	0	0%
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0%
d-bis) verso altri	68.921	37.779	-31.142	-45%
<b>3) Altri titoli</b>				
	0	0	0	0%
<b>4) Azioni proprie, con indicazione anche del valore nominale complessivo</b>				
	0	0	0	0%
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie (III)</b>	<b>80.447</b>	<b>49.305</b>	<b>-31.142</b>	<b>-39%</b>

**B III 1) Partecipazioni**

Il saldo al 31 dicembre 2016 esposto in bilancio è pari ad Euro 11.526. ITEA S.p.A. è titolare di quattro quote sociali:

- Rivista Urbanistica (Euro 26);
- Distretto Tecnologico Trentino (Euro 1.000);
- Green Building Council Italia (Euro 500);
- Centro Servizi Condivisi (Euro 10.000).

**B III 2) Crediti**

La voce "crediti verso altri" a fine esercizio ammonta ad Euro 37.779, segnando un decremento di Euro 31.142 rispetto al 2015. Il saldo è rappresentato da crediti relativi alle cessioni rateizzate di alloggi effettuate in applicazione della Legge provinciale 21/92.

Si specifica che nell'anno 2016 non sono stati stipulati nuovi contratti con cessione rateale.

Di tali crediti, quelli scadenti oltre i dodici mesi sono pari a 12.554 e nessuno scadente oltre i cinque anni.

Come specificato nei criteri di valutazione, tali crediti non sono oggetto di attualizzazione in quanto maturano un interesse calcolato secondo quanto previsto dal regolamento attuativo della stessa Legge provinciale 21/92.

**C I) RIMANENZE**

Rimanenze	31.12.2015	31.12.2016	Variazioni	%
Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	0	0%
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0	0	0%
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0%
Prodotti finiti e merci	633.239	486.166	-147.073	-23%
Acconti	0	0	0	0%
<b>TOTALE RIMANENZE (I)</b>	<b>633.239</b>	<b>486.166</b>	<b>-147.073</b>	<b>-23%</b>

**CI4)Prodotti finiti e merci**

La Società colloca in questa voce il valore netto contabile delle unità immobiliari per le quali esiste un impegno alla vendita.

Al 31 dicembre 2016 si è provveduto a ricollocare il valore netto contabile delle unità immobiliari per le quali, nel corso dei primi due mesi dell'anno 2017, è stato stipulato il contratto definitivo di vendita, pari ad Euro 332.976. Nel 2016 sono stati stipulati 19 contratti definitivi di vendita, riducendo il valore delle rimanenze per Euro 480.049.

**CII) CREDITI**

La Società si è avvalsa della possibilità di non valutare i crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 con il criterio del costo ammortizzato, anche in considerazione degli importi non rilevanti. Dall'analisi dei crediti sorti nel corso dell'esercizio 2016 è emerso che il criterio del costo ammortizzato può non essere applicato poiché gli effetti sono irrilevanti, visto che non vi sono crediti caratterizzati da dilazioni di pagamento con scadenza oltre i dodici mesi senza previsione di corresponsione di interessi.

**CII1) Verso clienti**

I crediti verso clienti, sia utenti che non utenti, risultano aumentati rispetto al 2015 per Euro 730.393, presentando un saldo a chiusura di bilancio pari a Euro 8.578.733.

II Crediti	31.12.2015	31.12.2016	Variazioni	%
<b>I) Verso clienti</b>	<b>7.848.340</b>	<b>8.578.733</b>	<b>730.393</b>	<b>9%</b>
Crediti verso utenti	5.026.519	4.606.673	-419.846	-8%
Crediti verso utenti per spese condominiali	1.686.447	3.036.194	1.349.747	80%
Crediti verso clienti non utenti	1.135.374	935.866	-199.598	-18%

**Crediti verso clienti utenti**

I crediti verso utenti comprendono i crediti derivanti sia da fatture emesse che da fatture da emettere.

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

CLIENTI UTENTI	31.12.2015	incrementi 2016	decrementi 2016	31.12.2016
Crediti	8.256.057	18.100.937	-18.164.131	8.192.863
Fatture da emettere utenti	220.010	128.613	-44.813	303.810
Fondo svalutazione utenti	-3.449.548	493.593	-53.141	-3.890.000
<b>TOTALE</b>	<b>5.026.519</b>	<b>18.723.143</b>	<b>-18.262.085</b>	<b>4.606.673</b>

L'ammontare del valore nominale dei crediti a fine anno 2016 rileva una contrazione per Euro 63.194 rispetto allo stesso valore del 2015.

L'ammontare del fondo svalutazione si ritiene congruo alla copertura di eventuali future perdite.

Il fondo svalutazione è utilizzato per i crediti da eliminare, a causa di intervenuta mancanza di soggetti ai quali le obbligazioni siano imputabili o per l'assenza di patrimoni a carico dei quali si possa esercitare l'azione di recupero coattivo dei crediti stessi. Nel corso del 2016 il fondo in argomento è stato utilizzato per Euro 53.141.

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

### Crediti verso inquilini ed assegnatari per spese condominiali

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

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

La posta ammonta ad Euro 3.036.194 al 31 dicembre 2016, registrando un incremento rispetto al 2015 di Euro 1.349.747, per l'effetto combinato dell'emissione del conguaglio per il periodo 01/07/2014 – 30/06/2015, avvenuta a giugno 2016, e della contabilizzazione dell'aumento del credito per i minori addebiti di acconti per spese condominiali agli utenti, rispetto alle spese effettivamente sostenute per le utenze attive nel corso del 2016.

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

### Crediti verso clienti non utenti

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

A partire dall'anno 2016 sono stati ricollocati in questa voce anche i crediti verso le diverse amministrazioni comunali con cui la Società ha nel tempo stipulato delle convenzioni ai fini della gestione delle unità immobiliari di loro proprietà. Negli esercizi precedenti, tali crediti erano esposti nella voce "crediti verso altri".

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

<b>CLIENTI NON UTENTI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>incrementi 2016</b>	<b>decrementi 2016</b>	<b>31.12.2016</b>
Valore nominale crediti non utenti	730.216	949.626	-1.414.494	265.348
Fatture da emettere non utenti	146	5	-146	5
- f.do svalutazione non utenti	-12.050	0	0	-12.050
Crediti per amministrazione stabili	249.841	686.513	-318.472	617.882
Crediti vs/Enti in convenzione	167.221	42.288	-144.828	64.681
<b>TOTALE</b>	<b>1.135.374</b>	<b>1.678.432</b>	<b>-1.877.940</b>	<b>935.866</b>

Il valore nominale dei crediti esigibili verso clienti non utenti ammonta ad Euro 265.348, il relativo fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2016 ammonta ad Euro 12.050. Non è stato effettuato alcun ulteriore accantonamento in quanto i crediti, vantati per lo più verso Enti pubblici territoriali, sono ritenuti di sicuro incasso.

I crediti verso le amministrazioni comunali, per i corrispettivi fatturati dalla Società a fronte dell'attività di gestione

e amministrazione degli stabili di loro proprietà, ammontano ad Euro 617.882, e si rileva una contrazione pari ad Euro 368.041 rispetto all'anno precedente.

La Società inoltre vanta crediti nei confronti di Enti terzi per opere in convenzione per un totale di Euro 64.681, rispettivamente per Euro 54.777 verso Opera Universitaria e per Euro 9.904 verso Comune di Cembra.

#### C II 4) Verso controllanti

II Crediti	31.12.2015	31.12.2016	Variazioni	%
<b>4) Verso controllanti</b>	<b>243.881.059</b>	<b>233.832.575</b>	<b>-10.048.484</b>	<b>-4%</b>

L'importo dei crediti che la Società vanta nei confronti della controllante Provincia Autonoma di Trento ammonta ad Euro 233.832.575.

Con propria determinazione n. 429 di data 19 dicembre 2016, il Dirigente del Servizio Autonomie Locali della Provincia Autonoma di Trento ha assegnato alla Società un contributo di Euro 5.000.000 a sostegno di un piano per interventi di manutenzione straordinaria.

Nella seguente tabella sono specificati i movimenti dell'anno 2016:

CREDITI VS CONTROLLANTI	Importo contributo	31.12.2015	Incrementi 2016	Decrementi 2016	31.12.2016
Contributi conto esercizio		14.953.754	0	0	14.953.754
<b>Totale contributi conto esercizio</b>		<b>14.953.754</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.953.754</b>
GP n. 2791 dd 03 12 2010	70.000.000	47.740.683	0	-3.500.000	44.240.683
GP n. 2794 dd 14 12 2011	60.000.000	42.071.284	0	-3.000.000	39.071.284
GP n. 2794 dd 14 12 2011	3.122.222	624.444	0	0	624.444
GP n. 2822 dd 14 12 2012	18.892.400	17.003.160	0	0	17.003.160
GP n. 896 dd 10 05 2013	40.000.000	31.243.564	0	-2.000.000	29.243.564
Det n. 160 dd 11 12 2013 Dipartimento Lavoro e Welfare	693.858	693.858	0	0	693.858
GP n. 2281 dd 15 12 2014	566.000	566.000	0	0	566.000
GP n. 2281 dd 15 12 2014	10.000.000	10.000.000	0	0	10.000.000
GP n. 2317 dd 11 12 2015	2.100.000	2.100.000	0	0	2.100.000
Delibera modifica 2935/08	34.656.084	34.656.084	0	-3.249.833	31.406.251
Delibera modifica 2564/09	40.743.605	40.743.605	0	-3.297.218	37.446.387
Determina n 429 dd 19 12 2016	5.000.000	0	5.000.000	0	5.000.000
<b>Totale contributi PAT conto investimento</b>		<b>227.442.682</b>	<b>5.000.000</b>	<b>-15.047.051</b>	<b>217.395.631</b>
Det n. 378 dd 5 10 2012 APIAE	50.000	50.000	0	0	50.000
<b>Totale contributi altri Enti - Pat</b>		<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>

<b>CREDITI VS CONTROLLANTI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Incrementi 2016</b>	<b>Decrementi 2016</b>	<b>31.12.2016</b>
- Crediti per attività amministrativa gestione unità immobiliari ex cooperative e demanio statale	227	224	-227	224
- Crediti per attività amministrativa	1.003.737	0	0	1.003.737
- Crediti per attività progettazione	423.329	0	0	423.329
- Indennità per occupazione temporanea	0	19.383	-19.383	0
- Crediti per locazioni	7.330	145.710	-147.140	5.900
<b>Totale crediti per corrispettivo attività</b>	<b>1.434.623</b>	<b>165.317</b>	<b>-166.750</b>	<b>1.433.190</b>
<b>TOTALE</b>	<b>243.881.059</b>	<b>5.165.317</b>	<b>-15.213.801</b>	<b>233.832.575</b>

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

<b>CREDITI VS CONTROLLANTI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>entro 12 mesi</b>	<b>oltre 12 mesi</b>	<b>oltre 5 anni</b>
Contributi conto esercizio	14.953.754	14.953.754	0	14.953.754	0
Contributi conto investimento	227.492.682	217.445.631	16.747.050	63.488.203	137.210.378
Crediti per corrispettivo attività	1.434.623	1.433.190	1.433.190	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>243.881.059</b>	<b>233.83.575</b>	<b>18.180.240</b>	<b>78.441.957</b>	<b>137.210.378</b>

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

Per i crediti sorti nel 2016, l'applicazione dell'attualizzazione non ha presentato effetti rilevanti, poiché il credito iscritto a bilancio è controbilanciato da un debito.

#### **C II 4) Verso controllanti**

<b>II Crediti</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazioni</b>	<b>%</b>
<b>5 bis) Crediti tributari</b>	<b>541.112</b>	<b>1.497.067</b>	<b>955.955</b>	<b>177%</b>

Nella tabella sottostante si evidenzia la natura del credito tributario 2016:

<b>CREDITI TRIBUTARI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazione</b>
Credito IRES	0	1.124.746	1.124.746
Credito IRAP	210.390	109.479	-100.911
Credito vs erario per istanza di rimborso	67	67	0
Credito IVA	260.768	258.760	-2.008
Altri crediti - imposte diverse	69.887	4.015	-65.872
<b>TOTALE</b>	<b>541.112</b>	<b>1.497.067</b>	<b>955.955</b>

L'ammontare al 31 dicembre 2016 dei crediti tributari è di Euro 1.497.067.

Per Euro 258.760 è relativo all'imposta sul valore aggiunto, totalmente maturato nell'anno 2016, e si riferisce :  
- per Euro 85.863 al credito maturato a fronte della differenza fra il prorata di detraibilità provvisorio applicato in

- corso d'anno (prorata di detraibilità definitivo anno 2015 pari al 29%) e il prorata di detraibilità definitivo per l'anno 2016 (pari al 31%);
- per Euro 769 all'acconto IVA;
  - per Euro 4.044 alla liquidazione a credito del mese di dicembre 2016;
  - per Euro 168.084 al credito maturato per la rettifica della detrazione ai sensi dell'art. 19bis2 del DPR 633/72.

### C II 5 ter) Imposte anticipate

II Crediti	31.12.2015	31.12.2016	Variazioni	%
<b>5 ter) Imposte anticipate</b>	<b>582.020</b>	<b>610.111</b>	<b>28.091</b>	<b>5%</b>

I crediti per imposte anticipate ammontano ad Euro 610.111, i movimenti dell'anno sono riepilogati nella tabella di seguito indicata:

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	31.12.2015	incrementi 2016	decrementi 2016	31.12.2016
Per tassazione compenso amministratori per cassa	204	975	-204	975
Per accantonamento fondo rischi per controversie legali in corso	134.569	4.238	-16.474	122.333
Per accantonamento fondo oneri futuri conguagli spese condominiali	24.150	20.494	-20.724	23.920
Per accantonamento fondo svalutazione immobilizzazioni	423.097	0	0	423.097
Per accantonamento fondo svalutazione crediti	0	27.665	0	27.665
Per accantonamento oneri sociali	0	12.121	0	12.121
<b>TOTALE</b>	<b>582.020</b>	<b>65.493</b>	<b>-37.402</b>	<b>610.111</b>

Per le motivazioni che hanno originato la fiscalità anticipata rinviamo al prospetto sottostante.

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	IMPONIBILE	ALIQUOTA	IMPOSTA
Tassazione compenso amministratori per cassa	8.127	12,00%	975
Accantonamento fondo rischi per controversie legali in corso	855.476	12,00%	102.657
		2,30%	19.676
Accantonamento fondo oneri futuri conguagli spese condominiali	1.040.000	2,30%	23.920
Accantonamento fondo svalutazione immobilizzazioni	3.525.805	12,00%	423.097
Accantonamento fondo svalutazione crediti	230.539	12,00%	27.665
Accantonamento oneri sociali	101.014	12,00%	12.121
<b>TOTALE</b>			<b>610.111</b>

### C II 5 quater) CREDITI VERSO ALTRI

L'ammontare dei crediti verso altri a fine esercizio è di Euro 177.264, contro Euro 291.176 dello scorso anno. Si ricorda che, a partire dall'anno 2016, sono stati ricollocati nella voce crediti verso clienti, i crediti verso le diverse amministrazioni comunali con cui la Società ha nel tempo stipulato delle convenzioni ai fini della gestione delle unità immobiliari di loro proprietà, precedentemente inseriti nella voce in esame. Nella seguente tabella viene data evidenza della movimentazione annuale dei "crediti verso altri" e del relativo fondo di svalutazione, istituito nel 2016:

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>incrementi 2016</b>	<b>decrementi 2016</b>	<b>31.12.2016</b>
Crediti diversi	291.176	180.938	-241.311	230.803
Fondo svalutazione crediti diversi	0	-53.539	0	-53.539
<b>TOTALE</b>	<b>291.176</b>	<b>127.399</b>	<b>-241.311</b>	<b>177.264</b>

Il valore nominale dei crediti ammonta ad Euro 230.803 e si riferisce:

- per Euro 193.747 a crediti verso fornitori, su tale ammontare è stato stanziato un fondo svalutazione di 53.539 a copertura integrale di un importo ritenuto inesigibile;
- per Euro 32.709 a crediti per cauzioni attive;
- per Euro 4.347 a crediti di diversa natura.

#### **C IV) DISPONIBILITÀ LIQUIDE**

<b>IV DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazioni</b>	<b>%</b>
1) Depositi bancari e postali	7.269.425	10.742.180	3.472.755	48%
2) Assegni	0	0	0	0%
3) Denaro e valori di cassa	2.605	2.052	-553	-21%
<b>TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE IV)</b>	<b>7.272.030</b>	<b>10.744.232</b>	<b>3.472.202</b>	<b>48%</b>

Le disponibilità liquide presentano un saldo pari a Euro 10.744.232, di cui Euro di cui Euro 13.822 vincolati a favore degli obbligazionisti.

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

#### **D) RATEI E RISCONTI ATTIVI**

<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazioni</b>	<b>%</b>
Ratei attivi	80	40	-37	-46%
Risconti attivi	58.450	53.252	-5.198	-9%
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI (E)</b>	<b>58.530</b>	<b>53.295</b>	<b>-5.235</b>	<b>-9%</b>

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

I risconti attivi, pari ad Euro 53.252, riguardano costi pagati anticipatamente; in massima parte sono relativi alla gestione del sistema informativo, ai premi di assicurazione, imposta di registro, oltre a canoni e abbonamenti. Non vi sono ratei o risconti attivi con durata superiore a 5 anni.

## INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE

### PASSIVO E NETTO

#### A) PATRIMONIO NETTO

A) PATRIMONIO NETTO	31.12.2015	31.12.2016	Variazioni	%
<b>I Capitale sociale</b>	<b>3.412.077</b>	<b>3.412.077</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>II Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>III Riserva di rivalutazione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>IV Riserva legale</b>	<b>723.580</b>	<b>723.580</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>V Riserva per azioni proprie in portafoglio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>VI Riserve statutarie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>VII Altre riserve</b>	<b>918.866.238</b>	<b>923.873.157</b>	<b>5.006.919</b>	<b>1%</b>
Riserva contributi c/capitale	0	0	0	0%
Riserva contributi ex art. 55 D.P.R. 917/86	0	0	0	0%
Riserva contributi	280.378.339	280.378.339	0	0%
Riserva straordinaria	10.291.694	15.298.615	5.006.921	49%
Riserva finanziamento socio	14.000.000	14.000.000	0	0%
Riserva di trasformazione	614.196.204	614.196.204	0	0%
Riserva di arrotondamento	1	-1	-2	-200%
<b>VIII Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>VIII Utili/Perdite portati a nuovo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>IX Utile/Perdita d'esercizio</b>	<b>5.006.921</b>	<b>1.946.202</b>	<b>-3.060.719</b>	<b>-61%</b>
<b>X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>928.008.816</b>	<b>929.955.016</b>	<b>1.946.200</b>	<b>0%</b>

Nella seguente tabella viene riportata la movimentazione delle poste del patrimonio netto di ITEA S.p.A. nel corso dell'esercizio 2016.

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva contributi c/capitale	Riserva contributi ex art. 55 TU (non vincolata)	Riserva contributi ex art. 55 TU (vincolata in sospensione di imposta)	Riserva straordinaria	Riserva da trasformazione	Versamento socio c/capitale	Riserva di arrotond.	Risultato d'esercizio	Totale patrimonio netto
Saldo al 31.12.2015	3.412.077	723.580	167.303.099	56.537.620	56.537.620	10.291.694	614.196.204	14.000.000	1	5.006.921	928.008.816
Allocazione risultato						5.006.921				0	5.006.921
Arrotondamento									-1		-1
Risultato esercizio										1.946.202	1.946.202
Saldo al 31.12.2016	3.412.077	723.580	167.303.099	56.537.620	56.537.620	15.298.615	614.196.204	14.000.000	-1	1.946.202	929.955.016

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

Il movimento dell'esercizio è riferito unicamente alla destinazione del risultato conseguito nel 2015 come da delibera assembleare del 26 maggio 2016.

L'utile dell'esercizio 2016 ammonta ad Euro 1.946.203 e il Consiglio di Amministrazione ne propone la destinazione alla riserva straordinaria.

NATURA/DESCRIZIONE	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni effettuate nei 3 esercizi precedenti	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	3.412.077				
Riserve di utili:					
Riserva legale	723.580	B	723.580		
Riserva straordinaria	15.298.615	A, B, C	15.298.615		
Riserve di capitale:					
Riserva contributi ex art.55	56.537.620	A, B, C	56.537.620		
Riserva contributi ex art.55	56.537.620	A, B, C	56.537.620		
Riserva contributi c/capitale	167.303.099	A, B, C	167.303.099		
Versamento Socio c/capitale	14.000.000	A, B, C	14.000.000		
Riserva di arrotondamento	-1		-1		
Riserva di trasformazione	614.196.204	A, B, C	614.196.204		
<b>TOTALE</b>	<b>928.008.814</b>		<b>924.596.737</b>		
<b>QUOTA NON DISTRIBUIBILE</b>			<b>723.580*</b>		
<b>RESIDUO QUOTA NON DISTRIBUIBILE</b>			<b>923.873.157</b>		

Legenda: A: per aumento capitale  
B: per copertura perdite  
C: per distribuzione ai soci

\* Rappresenta l'ammontare della riserva legale utilizzabile a copertura delle perdite.

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

## B) FONDI PER RISCHI E ONERI

B) FONDI PER RISCHI E ONERI	31.12.2015	31.12.2016	Variazioni	%
<b>1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>2) Per imposte, anche differite</b>	<b>2.892.966</b>	<b>1.808.788</b>	<b>-1.084.178</b>	<b>-37%</b>
- Imposte differite	2.892.966	1.808.788	-1.084.178	-37%
- Imposte future da accertamento fiscale	0	0	0	0%
<b>3) Per strumenti finanziari derivati passivi</b>				
<b>4) Altri fondi</b>	<b>3.255.335</b>	<b>3.187.140</b>	<b>-68.195</b>	<b>-2%</b>
- Fondo rischi per controversie legali in corso	851.439	868.476	17.037	2%
- Fondo rischi per futuri accertamenti imposte	1.353.896	1.278.664	-75.232	-6%
- Fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali	1.050.000	1.040.000	-10.000	-1%

### Per Imposte, anche differite

Il fondo imposte è composto dal fondo imposte differite per Euro 1.808.788.

Di seguito si espone la tabella relativa alle imposte differite ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile specificando che è stata calcolata solo l'IRES per le plusvalenze da cessione beni immobili, i contributi incassati a copertura di spese di investimento e gli interessi attivi di mora.

FONDO IMPOSTE DIFFERITE	31.12.2015	incrementi 2016	utilizzi 2016	31.12.2016
Per contributi e liberalità	2.324.674	0	-988.368	1.336.306
Per plusvalenze	561.138	114.681	-209.106	466.713
Per interessi di mora	7.154	301	-1.686	5.769
<b>TOTALE</b>	<b>2.892.966</b>	<b>114.982</b>	<b>-1.199.160</b>	<b>1.808.788</b>

Il saldo a chiusura del bilancio è così determinato:

FONDO PER IMPOSTE DIFERITE	IMPONIBILE	ALIQUTA	IMPOSTA
Contributi e acquisizioni gratuite	11.135.877	12,00%	1.336.305
Plusvalenze	3.889.277	12,00%	466.714
Interessi di mora	48.076	12,00%	5.769
<b>TOTALE</b>			<b>1.808.788</b>

### Altri fondi

Il saldo al 31 dicembre 2016 comprende:

- un fondo rischi per controversie legali per Euro 868.476;
- un fondo rischi per futuri accertamenti fiscali per Euro 1.278.664;
- un fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali per Euro 1.040.000.

Il fondo rischi per controversie legali è stato utilizzato nel 2016 per Euro 12.599 ed, in relazione ai probabili esborsi legati a cause e contenziosi in corso, si è proceduto ad un nuovo accantonamento pari ad Euro 29.636.

Il fondo rischi per futuri accertamenti fiscali è stato accantonato in esercizi precedenti per far fronte ai possibili futuri accertamenti IMU da parte dei Comuni, tenuto conto dei dubbi interpretativi della norma istitutiva dell'imposta (art. 13, comma 10 DL 6 dicembre 2011, n. 201, come modificato dal DL 16/2012 poi convertito in Legge n. 44/2012), con particolare riguardo alla "non applicazione" della riserva della quota d'imposta a favore dello Stato spettante agli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, eventi le stesse finalità degli IACP. Nel 2016 è stato utilizzato per Euro 75.232.

Il fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali è stanziato a fronte di spese condominiali che potranno in un momento successivo risultare a carico della Società in quanto riferibili ai periodi di sfittanza delle unità immobiliari.

La stima dell'onere accantonato si basa sull'andamento storico di tale evento.

	31.12.2015	incrementi 2016	utilizzi/stralci 2016	31.12.2016
fondo rischi per controversie legali in corso	851.439	29.636	-12.599	868.476
fondo rischi futuri accertamenti fiscali	1.353.896	0	-75.232	1.278.664
<b>TOTALE FONDI RISCHI FUTURI</b>	<b>2.205.335</b>	<b>29.636</b>	<b>-87.831</b>	<b>2.147.140</b>
fondo oneri futuri per conguaglio spese	1.050.000	891.030	-901.030	1.040.000
<b>TOTALE FONDI ONERI FUTURI</b>	<b>1.050.000</b>	<b>891.030</b>	<b>-901.030</b>	<b>1.040.000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.255.335</b>	<b>920.666</b>	<b>-988.861</b>	<b>3.187.140</b>

### C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

C) TFR DI LAVORO SUBORDINATO	31.12.2015	31.12.2016	Variazioni	%
<b>I) Fondo Trattamento Fine Rapporto</b>	<b>45.733</b>	<b>58.671</b>	<b>12.938</b>	<b>28%</b>
- Fondo Trattamento Fine Rapporto	758.489	879.216	120.727	16%
- Crediti verso INPS per TFR	-712.756	-820.545	-107.789	15%

Il Fondo di trattamento fine rapporto è pari ad Euro 58.671, pari all'effettivo debito della Società per il trattamento fine rapporto da liquidare ai dipendenti nel caso in cui cessassero la propria attività a dicembre 2016, al netto del credito al fondo di Tesoreria INPS presso il quale la Società deve versare l'importo maturato dai dipendenti che hanno optato per questa scelta contributiva.

Il fondo è stato movimentato con l'accantonamento dell'anno di Euro 136.342, così come indicato nel conto economico, corrispondente al maturato dell'anno, ed è stato utilizzato, per Euro 11.701 per versamenti ai dipendenti che hanno usufruito dell'anticipo TFR in busta paga ai sensi della normativa e per la parte restante per versamenti al Fondo di Tesoreria INPS.

	31.12.2015	incrementi 2016	Utilizzi / versamenti INPS 2016	31.12.2016
Fondo Trattamento Fine Rapporto	45.733	136.342	-123.404	58.671

**D) DEBITI**

<b>D) DEBITI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazioni</b>	<b>%</b>
<b>1) Obbligazioni</b>	<b>16.490.332</b>	<b>15.662.871</b>	<b>-827.461</b>	<b>-5%</b>
<b>2) Obbligazioni convertibili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>3) Debiti verso soci per finanziamenti</b>	<b>183.954.866</b>	<b>179.954.866</b>	<b>-4.000.000</b>	<b>-2%</b>
<b>4) Debiti verso banche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>5) Debiti verso altri finanziatori</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>6) Acconti</b>	<b>627.643</b>	<b>223.464</b>	<b>-404.179</b>	<b>-64%</b>
<b>7) Debiti verso fornitori</b>	<b>9.949.216</b>	<b>11.840.094</b>	<b>1.890.878</b>	<b>19%</b>
<b>8) Debiti rappresentati da titoli di credito</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>9) Debiti verso imprese controllate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>10) Debiti verso imprese collegate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>11) Debiti verso controllanti</b>	<b>70.241.961</b>	<b>59.841.116</b>	<b>-10.400.845</b>	<b>-15%</b>
- Deb vs PAT per stipendi personale messo a disposizione	16.896.076	16.817.868	-78.208	0%
- Deb vs PAT per tfr personale messo a disposizione	4.111.011	3.499.905	-611.106	-15%
- Deb vs PAT per rimborso canoni locazione da Enti soppressi	15.148	14.957	-191	-1%
- Deb vs PAT per acconti contributi c/invest.	49.157.415	39.450.093	-9.707.322	-20%
- Deb vs Fondo Prov.le Casa	62.311	58.293	-4.018	-6%
<b>11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	<b>5.098</b>	<b>4.683</b>	<b>-415</b>	<b>-8%</b>
<b>12) Debiti tributari</b>	<b>763.581</b>	<b>77.157</b>	<b>-686.424</b>	<b>-90%</b>
<b>13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale</b>	<b>153.618</b>	<b>238.003</b>	<b>84.385</b>	<b>55%</b>
<b>14) Altri debiti</b>	<b>3.499.632</b>	<b>3.564.229</b>	<b>64.597</b>	<b>2%</b>
- Debiti verso utenti	1.356.740	1.446.809	90.069	7%
- Debiti diversi	2.142.892	2.117.420	-25.472	-1%
<b>TOTALE DEBITI (D)</b>	<b>285.685.947</b>	<b>271.406.483</b>	<b>-14.279.464</b>	<b>-5%</b>

La Società si è avvalsa della possibilità di non valutare i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 con il criterio del costo ammortizzato. Dall'analisi dei debiti sorti nel corso dell'esercizio 2016 è emerso che il criterio del costo ammortizzato può non essere applicato poiché gli effetti sono irrilevanti visto che non vi sono debiti caratterizzati da dilazioni di pagamento con scadenza oltre i dodici mesi senza previsione di corresponsione di interessi o con la previsione di interessi "irragionevolmente" bassi.

Non essendo applicato il criterio del costo ammortizzato, i debiti sono valutati al valore nominale.

Di seguito si espongono le variazioni intervenute nell'anno 2016 per tipologia di debito.

### Prestito obbligazionario

La società ha in essere un prestito obbligazionario emesso 12 luglio 2011 di Euro 22.600.000 con rimborso annuale posticipato di durata ventennale, garantito da pegno su conto corrente dedicato all'incasso dei contributi provinciali.

La quota capitale del debito ancora in essere al 31 dicembre 2016 è pari ad Euro 15.562.871.

Di seguito la scomposizione dei debiti per prestiti obbligazionari al 31 dicembre 2016, secondo le scadenze:

	<b>TOTALE</b>	<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Oltre 5 anni</b>
<b>Prestiti obbligazionari</b>	<b>15.662.871</b>	<b>870.803</b>	<b>3.963.857</b>	<b>10.828.211</b>

### Debiti verso soci per finanziamenti

L'importo dei Debiti per soci per finanziamenti al 31 dicembre 2016 è pari ad Euro 179.954.866, scaturito da delibere di finanziamento emesse nell'anno 2015 al netto di quanto rimborsato nel corso del 2016.

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

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

Ai fini di limitare il ricorso al debito da parte della Società, la Provincia Autonoma di Trento con due deliberazioni (n. 1589 del 21 settembre 2015 e n. 2357 del 18 dicembre 2015) ha assegnato alla Società la somma di Euro 20.000.0000 a titolo di finanziamento infruttifero con obbligo di restituzione, destinata agli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili e degli alloggi.

Con determinazione del Dirigente del Servizio autonomie locali n. 196 di data 15 giugno 2016, sono state determinate le modalità e le tempistiche di restituzione alla Provincia Autonoma di Trento della concessioni di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2198 del 03 dicembre 2015 e alle determinazioni del dirigente del Servizio autonomi locali n. 483 del 14 dicembre 2015 e n. 516 del 24 dicembre 2015.

<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	<b>TOTALE</b>	<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Oltre 5 anni</b>
Finanziamenti infruttiferi (manut. straord.)	20.000.000	0	0	20.000.000
Finanziamenti per estinz. ant. indebitamento	159.954.866	4.000.000	49.067.481	106.887.385
<b>TOTALE</b>	<b>179.954.866</b>	<b>4.000.000</b>	<b>49.067.481</b>	<b>126.887.385</b>

### Debiti verso banche

Al 31 dicembre 2016 non sono presenti debiti verso banche.

### Acconti

Sono contabilizzate in questa voce le somme ricevute dagli assegnatari di immobili con contratto di locazione con clausola di patto futura vendita, dalla data di stipula del contratto alla data di chiusura dell'esercizio 2016, per i quali non è ancora stato stipulato il contratto definitivo di vendita. Al 31 dicembre 2016 gli acconti ammontano a Euro 223.464. A conclusione del piano di rateizzazione, il debito indicato in tale voce di bilancio corrisponderà al

prezzo di cessione pattuito contrattualmente. Nel corso del 2016 sono stati versati acconti per Euro 2.236 e sono stati stipulati contratti di vendita definitiva per Euro 406.415.

### Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori presentano un saldo al 31 dicembre 2016 pari ad Euro 11.840.094, con un incremento della voce di bilancio pari ad Euro 1.890.878 rispetto all'anno precedente, tenuto conto dei tempi di pagamento dei fornitori e dell'andamento delle spese.

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

### Debiti verso controllante

La voce di bilancio accoglie i seguenti importi:

<b>DEBITI VERSO CONTROLLANTE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazione</b>
Debiti vs PAT per stipendi personale messo a disposizione	16.896.076	16.817.868	-78.208
Debiti vs PAT per tfr personale messo a disposizione	4.111.011	3.499.905	-611.106
Debiti vs PAT per acconti contributi c/investimento	49.157.415	39.450.093	-9.707.322
Debiti vs PAT per eccedenze canone oggettivi e diversi	77.459	73.250	-4.209
<b>TOTALE</b>	<b>70.241.961</b>	<b>59.841.116</b>	<b>-10.400.845</b>

In particolare il debito della Società verso la Provincia Autonoma di Trento si riferisce a:

- il costo del personale della Provincia Autonoma di Trento messo a disposizione presso ITEA S.p.A. e per il trattamento di fine rapporto dello stesso personale. Il debito comprende il costo degli stipendi del personale dal 2012 al 2015 ancora da liquidare alla Provincia autonoma di Trento. Si ricorda che, come previsto dalla Convenzione disciplinante i rapporti finanziari e organizzativi del personale dell'Istituto trentino per l'edilizia abitativa inquadrato nel ruolo unico del personale provinciale sottoscritta con la P.A.T. in data 14 dicembre 2016, a decorrere dall'1 gennaio 2016, le spese relative alla gestione del personale provinciale messo a disposizione siano totalmente a carico della Provincia. La variazione di Euro 78.208 inerenti gli stipendi del personale provinciale messo a disposizione, si riferisce al valore delle ferie non godute al 31 dicembre 2015; la variazione di Euro 611.106 inerenti il debito per trattamento di fine rapporto del personale provinciale messo a disposizione si riferisce al rimborso erogato alla Provincia autonoma di Trento per i dipendenti cessati da servizio;
- i contributi in conto investimento assegnati dalla controllante a fronte dei quali la Società non ha ancora sostenuto spese d'investimento per Euro 39.450.093;
- i canoni di locazione emessi dalla Società ed eccedenti il canone oggettivo da riversare al Fondo provinciale Casa, ai sensi della LP 15/2005. Tale debito è residuale in quanto il Fondo provinciale Casa è stato soppresso dalla Legge provinciale Finanziaria 2012 del 27 dicembre 2012;
- le quote riscatto e il rimborso di prestiti ora in gestione alla Società e relativi a Enti soppressi e da riversare alla Provincia autonoma di Trento.

Ad eccezione del debito per TFR e del debito per acconti, la cui durata residua non è esattamente prevedibile, non vi sono debiti verso controllante di durata residua superiore a 5 anni.

### Debito verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Il saldo di tale voce al 31 dicembre 2016 è pari ad Euro 4.683 ed è relativo a fatture da ricevere per servizi erogati da parte di Trentino Riscossioni S.p.A. e Trentino School of Management.

### Debiti tributari

I debiti tributari al 31 dicembre 2016 pari ad Euro 77.157 corrispondono:

- alle ritenute per lavoro autonomo e d'impresa per Euro 24.543;
- alla imposta sulla rivalutazione del tfr per Euro 844;
- alle ritenute del mese di dicembre 2015 effettuate su stipendi e compensi e altre imposte per Euro 51.770;

Alla data di redazione della presente Nota integrativa, i debiti tributari risultanti al 31 dicembre 2016 sono saldati.

### Debiti verso istituzioni di previdenza e sicurezza sociale

Trattasi dei contributi INAIL relativi alla mensilità del mese di dicembre 2016 e da versare nell'anno successivo.

### Altri debiti

Nella voce Altri debiti sono accolti debiti di diversa natura.

ALTRI DEBITI	31.12.2015	31.12.2016	Variazione	oltre 5 anni
Debiti verso utenti	1.356.740	1.446.809	90.069	1.348.613
Debiti diversi	2.142.892	2.117.420	-25.472	0
<b>TOTALE</b>	<b>3.499.632</b>	<b>3.564.229</b>	<b>64.597</b>	<b>1.348.613</b>

I debiti verso utenti accolgono:

- i residui dei conguagli delle spese condominiali emessi a favore degli assegnatari, per Euro 10.611;
- le somme che la Società deve rimborsare ad utenti ed assegnatari per versamenti non dovuti, per Euro 87.585;
- gli importi dei depositi cauzionali e relativi interessi maturati al 31 dicembre 2015, riguardanti i contratti di locazione stipulati ai sensi della LPI5/2005 e a contratti di locazione di immobili strumentali, per Euro 1.348.613.

DEBITI VS UTENTI	31.12.2015	31.12.2016	Variazione	oltre 5 anni
Debiti verso utenti per spese cond.	21.094	10.611	-10.483	0
Debiti per somme non dovute	105.697	87.585	-18.112	0
Debiti per depositi cauzionali	1.229.949	1.348.613	118.664	1.348.613
<b>TOTALE</b>	<b>1.356.740</b>	<b>1.446.809</b>	<b>90.069</b>	<b>1.348.613</b>

I debiti diversi sono esposti nella sottostante tabella:

DEBITI DIVERSI	31.12.2015	31.12.2016	Variazione	oltre 5 anni
Cauzioni passive	182.501	25.261	-157.240	0
Debiti verso personale e amministratori	102.734	102.581	-153	0
Debiti per attività di investimento	1.344.117	1.449.424	105.307	0
Debiti vs Comuni per gest unità imm. di loro proprietà	473.644	504.823	31.179	0
Debiti diversi	39.896	35.331	-4.565	0
<b>TOTALE</b>	<b>2.142.892</b>	<b>2.117.420</b>	<b>-25.472</b>	<b>0</b>

**E) RATEI E RISCONTI PASSIVI**

<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazioni</b>	<b>%</b>
Ratei passivi	407.034	390.935	-16.099	-4%
Risconti passivi	166.983.142	178.040.268	11.057.126	7%
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI (E)</b>	<b>167.390.176</b>	<b>178.431.203</b>	<b>11.041.027</b>	<b>7%</b>

**Ratei passivi**

I ratei passivi sono rappresentati da spese maturate e non scadute al 31 dicembre 2016 relativamente alle quote di interesse sui prestiti obbligazionari emessi e spese maturate relative a costi diversi.

**Risconti passivi**

Rispetto al bilancio 2015, la voce dei risconti passivi ha subito un aumento di Euro 11.057.126.

<b>RISCONTI PASSIVI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazione</b>
Contributi PAT spese investimento	166.265.080	177.315.035	11.049.955
Contributi altri Enti	718.062	721.891	3.829
Totale contributi	166.983.142	178.036.926	11.053.784
Spese diverse		3.342	3.342
<b>TOTALE</b>	<b>166.983.142</b>	<b>178.040.268</b>	<b>11.057.126</b>

Nel corso del 2016 la Società ha modificato, per la quota parte dell'investimento che si riferisce all'acquisizione dell'area / rudere, la modalità di trattamento contabile dei contributi che annualmente confluiscono a conto economico. Nei precedenti esercizi, la Società non aveva provveduto a considerare la parte di contributo ricevuto a copertura parziale dell'onere relativo ai terreni. Infatti, il contributo veniva correlato interamente al valore del fabbricato e quindi imputato a ricavo di conto economico senza considerare che parte dello stesso era in realtà relativo al costo dell'area /rudere non ammortizzabile, comportando un disallineamento a conto economico. Dal 2016, il contributo a copertura del costo di acquisizione dell'area /rudere, viene mantenuto nei riconti passivi. Si è provveduto inoltre a ripristinare il valore dei risconti passivi confluito a ricavo nel corso degli esercizi precedenti e riferito al valore dell'area /rudere, pari ad Euro 128.335.

I movimenti relativi ai contributi della Provincia Autonoma di Trento, relativi a spese di investimento, sono riconducibili all'effetto combinato:

- dell'aumento dei risconti di contributi legati ad investimenti a fronte di spese sostenute per lavori eseguiti nel corso dell'anno per Euro 13.892.710;
- dell'incremento dei risconti di contributi legati ad investimenti, per la quota portata a conto economico nei precedenti esercizi, fronte del modificato criterio di contabilizzazione dei contributi legati all'acquisto di aree/ruderi (per Euro 128.335);
- del decremento dei risconti di contributi legati ad investimenti a fronte di una non corretta stima di lavori coperti da contributi contabilizzati negli anni precedenti (per Euro 25.187);
- del decremento dei risconti di contributi legati ad investimenti ultimati del corso del 2016, con spese coperte da contributo contabilizzati con la tecnica contabile della riduzione del valore (per Euro 1.293.939);
- del decremento dei risconti di contributi legati ad investimenti a fronte di cessioni (per Euro 79.845) o riduzioni di valore di unità immobiliari sulla quale sono stati capitalizzati costi coperti da contributo (per Euro 6.940);
- del decremento dei risconti di contributi legati ad investimenti per l'iscrizione per competenza a conto economico della "quota di ammortamento" del contributo a copertura di spese capitalizzate su unità immobiliari in ammortamento (per Euro 1.561.350).

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

<b>RISCONTO CONTRIBUTI PAT</b>	<b>IMPORTO CONTRIBUTO</b>	<b>RISCONTO PASSIVO AL 31.12.2015</b>	<b>CONTRIBUTI CORRELATI AGLI INVESTIMENTI DEL 2016</b>	<b>G/C RIDUZIONE COSTO STORICO E CONTO ECONOMICO</b>	<b>RICOLLOCAZIONI DA CONTO ECONOMICO</b>	<b>QUOTA RICAVO CONTRIBUTO</b>	<b>RISCONTO AL PASSIVO AL 31.12.2016</b>
Det S.Politiche Sociali e Abitative n. 715/2007, n. 817/2008 e n. 405/2009	18.285.650	1.982.217	0	-1.293.939	0	-3.445	684.833
GP n. 2791 dd 03.12.2010	70.000.000	40.249.060	3.800.493	0	69.232	-273.421	43.845.364
GP n. 2794 dd 14.12.2011	60.000.000	30.312.234	3.125.506	0	7.745	-278.238	33.167.247
GP n. 2794 dd 14.12.2011	3.122.222	3.051.358	0	0	14.410	-24.706	3.041.062
GP n. 2822 dd 14.12.2012	18.892.400	14.924.263	1.456.556	0	6.897	-136.133	16.251.583
GP n. 896 dd 10.05.2013	40.000.000	12.973.335	4.032.970	0	2.922	-337.495	16.671.732
Det Dip Lavoro e Welfare n. 160 dd 11.12.2013	693.858	690.389	0	0	0	-6.939	683.450
GP n. 2281 dd 15.12.2014	566.000	563.170	0	0	0	-5.660	557.510
modifica delibera GP 2935/08	28.723.074	28.723.074	0	0	0	-284.111	28.438.963
modifica delibera GP 2564/09	32.667.808	32.667.808	0	0	0	-282.296	32.385.512
GP n. 2281 dd 15.12.2014	10.000.000	0	1.345.615	0	0	-11.376	1.334.239
Det S. Autonomie Locali n. 429 dd 19.12.2016	5.000.000	0	128.154	0	0	0	128.154
Ape n. 219 dd 23.12.2011	300.000	128.172	0	0	0	-2.786	125.386
<b>TOTALE</b>	<b>166.265.080</b>	<b>13.889.294</b>	<b>-1.293.939</b>	<b>101.206</b>	<b>-1.646.606</b>	<b>177.315.035</b>	
<b>RISCONTO CONTR. ALTRI ENTI</b>							
GSE - conto termico	3.416	0	3.416	0	0	-34	3.382
Altri Enti - acq grat. da Comuni	726.731	718.062	0	0	1.942	-1.495	718.509
<b>TOTALE</b>	<b>718.062</b>	<b>3.416</b>	<b>0</b>	<b>1.942</b>	<b>-1.529</b>	<b>721.891</b>	
<b>TOTALE RISCONTI PER INVESTIMENTI</b>	<b>166.983.142</b>	<b>13.892.710</b>	<b>-1.293.939</b>	<b>103.148</b>	<b>-1.648.135</b>	<b>178.036.926</b>	

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

Non vi sono, invece, ratei passivi con durata superiore a 5 anni.

**IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI**

<b>IMPEGNI - GARANZIE - PASS. POTENZIALI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazione</b>	<b>%</b>
Fidejussioni prestate	201.686	376.555	165.869	79%
Impegni per contratti ad esecuzione differita	0	32.550	32.550	100%
<b>TOTALE SISTEMA IMPROPRIO DEI BENI DI TERZI</b>	<b>210.686</b>	<b>409.105</b>	<b>198.419</b>	<b>94%</b>

Le “fidejussioni prestate” raccolgono le fidejussioni passive di ITEA prestate da un istituto di credito a garanzia di una posizione debitoria INPS.

I “debiti per contratti ad esecuzione differita” si riferiscono alla ritenute del 6% trattenuta sui pagamenti al 31 dicembre 2016 per l’acquisto in corso di costruzione a Malè.

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

## INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

### PREMESSA

A seguito dell'eliminazione della macroclasse E) dal Conto economico relativa a proventi e oneri straordinari, per ciascuna voce di Conto economico, si indicano separatamente gli importi riferiti a elementi di ricavo relativi ad esercizi precedenti. Ai fini della comparazione del bilancio con le risultanze dell'esercizio precedente, la Società ha provveduto a ricollocare i proventi straordinari del 2015 per natura.

### A) valore della produzione

Il valore della produzione ammonta complessivamente a Euro 42.792.982, con un decremento rispetto al 2015 di Euro 7.883.045 come di seguito analizzato nel dettaglio.

#### A 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni

A fine 2016 i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi ammontano ad Euro 21.168.139, con un incremento rispetto allo scorso esercizio di Euro 982.061.

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

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

<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazioni</b>	<b>%</b>
<b>I) Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>				
- Canoni di locazione alloggi	16.676.507	17.587.247	910.740	5%
- Canoni di locazione unità accessorie	1.199.755	1.201.920	2.165	0%
- Canoni di locazione unità strumentali	884.873	841.037	-43.836	-5%
- Canoni da terreni	968	398	-570	-59%
- Canoni di locazione immobili di terzi in amministrazione	539.277	485.993	-53.284	-10%
- Ricavi da riscatto alloggi di terzi	643	643	0	0%
- Compensi servizi prestati non utenza	371.428	523.563	152.135	41%
- Compensi servizi prestati utenza	512.627	514.553	1.926	0%
- Rettifiche di ricavi delle vendite e delle prestazioni anni precedenti		12.785	12.785	0%
<b>TOTALE</b>	<b>20.186.078</b>	<b>21.168.139</b>	<b>982.061</b>	<b>5%</b>

#### A 4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Nell'anno 2016 sono stati iscritti incrementi di immobilizzazioni per Euro 429.461 contro Euro 991.334 del 2015, i quali hanno interessato costi sospesi (costruzioni in corso), immobilizzazioni materiali (fabbricati) e immobilizzazioni immateriali quali interventi di manutenzione su unità immobiliari di proprietà di terzi.

Detto decremento va analizzato considerando la Convenzione sottoscritta con la Provincia autonoma di Trento in data 14 dicembre 2016 (disciplinante i rapporti finanziari e organizzativi del personale dell'Istituto trentino per

l'edilizia abitativa inquadrato nel ruolo unico del personale provinciale messo a disposizione di ITEA S.p.A.) che prevede che, a decorrere dall'1 gennaio 2016, le spese relative alla gestione del personale provinciale messo a disposizione siano totalmente a carico della Provincia.

Nella tabella seguente viene presentato il dettaglio della voce:

<b>INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazione</b>
<b>Costi personale Settore Investimenti</b>			
Attività progettuale e direzione lavori per interventi di costruzione e ristrutturazione immobili di proprietà	580.714	199.667	-381.047
<b>Costi personale Settore Patrimonio e Settore Investimenti Attività progettuale e direzione lavori:</b>			
Interventi di man. straordinaria immobili di proprietà	338.146	225.041	-113.105
Interventi di man. straordinaria immobili di terzi in amm.ne	72.334	4.753	-67.721
<b>TOTALE</b>	<b>991.334</b>	<b>429.461</b>	<b>-561.873</b>

La Società capitalizza i costi del proprio personale direttamente impegnato nella produzione delle immobilizzazioni materiali, sulla base della rilevazione delle ore dedicate alla progettazione, alla direzione lavori e ad altre attività direttamente collegate agli interventi, in maniera puntuale per ogni singolo tecnico e per ogni singolo cantiere di costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria.

#### **A 5) Altri ricavi e proventi**

Gli altri ricavi e proventi ammontano complessivamente a Euro 21.195.382 con un decremento rispetto al 2015 di Euro 8.303.233.

Nella tabella seguente viene presentato il dettaglio della voce:

<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazione</b>	<b>%</b>
<b>Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</b>				
- Contributi in conto esercizio erogati dalla PAT	5.941.182	0	-5.941.182	-100%
- Contributi quota capitale a copertura prestiti	3.828.883	0	-3.828.883	-100%
- Contributi c/impianti	831.445	1.627.014	795.569	96%
- Rimborso spese non utenza	628.303	1.059.982	431.679	69%
- Plusvalenze ordinarie	3.999.857	1.311.386	-2.688.471	-67%
- Rimborsi spese utenza	12.666.809	15.716.108	3.049.299	24%
- Ricavi da utenza da riversare	1.180.124	1.245.600	65.476	6%
- Altri ricavi	461.342	321.435	-139.907	-30%
- Altri ricavi e proventi anni precedenti	-39.330	-86.143	-46.813	119%
<b>TOTALE</b>	<b>29.498.615</b>	<b>21.195.382</b>	<b>-8.303.233</b>	<b>-28%</b>

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

- l'assenza di contributi in conto esercizio, pari ad Euro 5.941.182 nel 2015;
- l'assenza di contributi in conto capitale, pari ad Euro 3.828.883 nel 2015, per effetto delle modifiche apportate dalla Provincia Autonoma di Trento in data 31 marzo 2016 alle delibere di concessione dei contributi di cui ai provvedimenti della Giunta Provinciale n. 2935/2008 e s.m. ed i. e n. 2564/2009 e s.m.;
- un incremento dei contributi in conto impianti, per Euro 795.569, dovuto all'accredito graduale a conto economico dei contributi assegnati a fronte di investimenti dalla Provincia Autonoma di Trento in base alla durata della vita del cespite cui si riferiscono;
- un incremento dei rimborsi spese per Euro 431.679;
- un decremento delle plusvalenze da cessione immobili di Euro 2.688.471. L'importo significativo presente nel bilancio 2015 era dovuto principalmente alla cessione di una serie di unità immobiliari nell'ambito del contratto di permuta immobiliare ITEA S.p.A./Provincia Autonoma di Trento sottoscritto in data 26 maggio 2015;
- un incremento dei rimborsi spese utenza di Euro 3.049.299, dovuto all'aumento delle spese contabilizzate dalla Società da riaddebitare ad inquilini e assegnatari, si veda l'incremento della voce Crediti verso inquilini e assegnatari per spese condominiali;
- un decremento della voce altri ricavi per Eur 139.907, principalmente dovuto ad un minore importo calcolato per la rettifica IVA ex art. 19 bis 2 DPR 633/1972.

## **B) Costo della produzione**

Il costo della produzione sostenuto nel corso del 2016 ammonta complessivamente a Euro 37.932.080, diminuito rispetto al 2015 di Euro 1.069.294.

A partire dall'esercizio 2016, tenuto conto della nuova versione del principio contabile OIC 31, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci a cui si riferisce l'operazione, secondo il criterio di classificazione dei costi "per natura". Ai fini della comparazione del bilancio con le risultanze dell'esercizio precedente, la Società ha provveduto a ricollocare gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri del 2015 "per natura". Per questo motivo, la voce B12) Accantonamenti per rischi e B13) Altri accantonamenti non presentano alcun valore.

## **B7) Costo per servizi**

Per l'erogazione di servizi, nel corso del 2016, la Società ha complessivamente sostenuto spese per Euro 22.511.795 con un incremento rispetto al 2015 di Euro 4.099.479.

Nella tabella seguente viene presentato il dettaglio della voce:

<b>B) COSTO DELLA PRODUZIONE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazioni</b>	<b>%</b>
<b>7) Per servizi</b>				
- Spese generali di amministrazione	664.297	761.688	97.391	15%
- Spese gestione immobili adibiti a servizi generali	380.353	330.518	-49.835	-13%
- Spese per manutenzione stabili	2.119.395	2.509.821	390.426	18%
- Spese per servizi prestati a carico utenti	12.064.369	14.974.827	2.910.458	24%
- Spese per servizi prestati a carico ITEA	1.953.247	1.777.444	-175.803	-9%
- Spese per la gestione immobili comunali	674.221	1.148.816	474.595	70%
- Servizi per il personale e altri servizi	220.791	280.185	59.394	27%
- Rettifiche di spese per servizi anni precedenti	-714.357	-192.170	522.187	-73%
- Spese per servizi (rischi e oneri futuri)	1.050.000	920.666	-129.334	-12%
<b>TOTALE</b>	<b>18.412.316</b>	<b>22.511.795</b>	<b>4.099.479</b>	<b>22%</b>

Si rileva una riduzione di spesa sia per la gestione degli immobili adibiti ai servizi generali della Società, per Euro 49.835, sia per le spese per servizi prestati a carico Società, per Euro 175.803.

Si rileva invece un incremento sia delle spese per la manutenzione degli stabili, per Euro 390.426, sia per le spese per i servizi prestati a carico utenti per Euro 2.910.458, sia delle spese per la gestione degli immobili comunali, per Euro 474.595.

Le spese per servizi prestati a carico utenti, nonché le spese per la gestione degli immobili comunali, sono rimborsate e sono presenti nelle voci di ricavo.

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

Le spese per servizi (rischi e oneri futuri) si riferiscono:

- per Euro 891.030 agli altri accantonamenti al Fondo oneri futuri conguagli spese condominiali, pari alla stima dei costi iscritti a bilancio come a carico utenti, ma che, effettuati i conteggi del conguaglio spese condominiali, potranno risultare a carico Società in quanto riferibili a periodi di sfittanza delle unità immobiliari;
- per Euro 29.636 agli accantonamenti al Fondo rischi per controversie legali in corso, pari alla stima delle possibili spese legali su cause ancora in corso ed in via di definizione.

### **B 8) Spese per godimento beni di terzi**

Le spese per godimento beni di terzi sono relative a:

- spese per affitto alloggi da privati e assistenza manutenzione beni a noleggio per Euro 72.225, dove i costi per la locazione di alloggi di privati sono pari ad Euro 56.608 (sono i canoni di locazione che la Società sostiene per procurarsi sul mercato gli alloggi da concedere in locazione con le modalità previste per l'edilizia pubblica) ed i costi per il noleggio e la manutenzione di beni di terzi pari ad Euro 15.617 (sono costi riferiti alla gestione di fotocopiatrici in uso presso la sede della Società);
- rettifiche di spese per godimento di beni di terzi riferite ad esercizi precedenti, per Euro 670.

## B 9) Spese per il personale

In data 14 dicembre 2016 è stata sottoscritta con la Provincia autonoma di Trento la nuova Convenzione disciplinante i rapporti finanziari e organizzativi del personale dell'Istituto trentino per l'edilizia abitativa, inquadrato nel ruolo unico del personale provinciale a decorrere dalla data prevista dalla legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e contestualmente messo a disposizione di ITEA S.p.A. Detta Convenzione, così come confermato successivamente dalla D.G.P. 2430 del 29.12.2016 "Disposizioni in ordine all'applicazione del comma 1 dell'articolo 7 della legge provinciale 29 dicembre 2005, n. 20, recante misure per il contenimento delle spese relative alla gestione del personale provinciale messo a disposizione di altri soggetti", in sintesi, prevede che, a decorrere dall'1 gennaio 2016, le spese relative alla gestione del personale provinciale messo a disposizione siano totalmente a carico della Provincia. Le sole spese per il personale provinciale messo a disposizione della Società nel 2015 ammontavano ad Euro 3.954.800.

Le spese per il personale dipendente di ITEA S.p.A nel 2016 ammontano complessivamente a Euro 3.457.823.

<b>SPESE PER IL PERSONALE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazione</b>
a) salari e stipendi - personale SPA	2.248.465	2.325.911	77.446
b) oneri sociali - personale SPA	837.198	958.452	121.254
c) trattamento di fine rapporto - personale SPA	131.057	136.342	5.285
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
e) altri costi:	0	0	0
- salari e stipendi - personale PAT	3.840.302	0	-3.840.302
- trattamento di fine rapporto - personale PAT	114.497	0	-114.497
- altri oneri - personale SPA	33.150	37.118	3.968
<b>TOTALE</b>	<b>7.204.669</b>	<b>3.457.823</b>	<b>-3.746.846</b>

## B 10) Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono pari ad Euro 486.006 ed hanno subito un decremento di Euro 36.387. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano a Euro 8.716.888 con un incremento di 255.927 rispetto al precedente esercizio e ciò per effetto dell'entrata in patrimonio di nuovi immobili. Nelle tabelle seguenti viene presentato il dettaglio della voce:

<b>B) COSTO DELLA PRODUZIONE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazione</b>	<b>%</b>
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni:</b>				
<b>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</b>				
- Amm.to fabbricati civili	7.025.187	7.236.904	211.717	3%
- Amm.to fabbricati accessori	280.410	291.545	11.135	4%
- Amm.to fabbricati strumentali	200.636	200.655	19	0%
- Amm.to fabbricati strumentali non utilizzati dirett.	862.653	889.448	26.795	3%
- Amm.to altre immobilizzazioni materiali	121.636	98.336	-23.300	-19%
- Rettifiche amm.ti anni precedenti	439	0	-439	-100%
<b>TOTALE</b>	<b>8.490.961</b>	<b>8.716.888</b>	<b>225.927</b>	<b>3%</b>

Considerata la vetustà e la possibilità di recupero dei crediti, la Società ha contabilizzato un accantonamento al fondo svalutazione dei crediti di clienti utenti pari ad Euro 491.680 ed un accantonamento al fondo svalutazione di altri crediti pari ad Euro 53.539.

<b>B) COSTO DELLA PRODUZIONE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazione</b>	<b>%</b>
<b>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</b>				
- Acc.to f.do svalutazione crediti clienti utenti	687.000	491.680	-195.320	-28%
- Acc.to f.do svalutazione crediti altri crediti	0	53.539	53.539	0%
<b>TOTALE</b>	<b>687.000</b>	<b>545.219</b>	<b>-141.781</b>	<b>-21%</b>

### B 12) Accantonamenti per rischi

Nel 2016 non si sono ravvedute motivazioni per procedere ad alcun accantonamento a fondi rischi residuale rispetto a quelli collocati per natura fra le voci dell'attività caratteristica, accessoria e finanziaria.

### B 13) Altri accantonamenti

Nel 2016 non si sono ravvedute motivazioni per procedere ad alcun accantonamento a fondi rischi residuale rispetto a quelli collocati per natura fra le voci dell'attività caratteristica, accessoria e finanziaria.

### B 14) oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano complessivamente per l'anno 2016 a Euro 2.141.453 con un decremento di Euro 157.747 rispetto al 2015.

<b>B) COSTO DELLA PRODUZIONE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazioni</b>	<b>%</b>
<b>I4) Oneri diversi di gestione</b>				
- Rimborso introiti immobili di terzi	<b>1.180.124</b>	<b>1.245.600</b>	<b>65.476</b>	<b>6%</b>
- Minusvalenze	<b>13.530</b>	<b>16.135</b>	<b>2.605</b>	<b>19%</b>
- Imposte deducibili	<b>620.623</b>	<b>660.807</b>	<b>40.184</b>	<b>6%</b>
imposta di bollo	316.565	331.718	15.153	5%
imposta di registro	302.066	328.090	26.024	9%
IVA indetraibile	964	61	-903	-94%
altre imposte	1.028	937	-91	-9%
- Imposte indeducibili	<b>190.595</b>	<b>208.744</b>	<b>18.149</b>	<b>10%</b>
imposta di registro indeducibile	188.341	200.948	12.607	7%
altre imposte	2.254	7.797	5.543	246%
- Altri costi	<b>286.399</b>	<b>89.023</b>	<b>-14.770</b>	<b>-14%</b>
- Rettifiche oneri diversi di gestione anni precedenti	<b>7.929</b>	<b>-78.855</b>	<b>-269.390</b>	<b>-141%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>2.299.200</b>	<b>2.141.454</b>	<b>-157.746</b>	<b>-7%</b>

### C) Proventi e oneri finanziari

Gli oneri finanziari comprendono gli interessi sui prestiti obbligazionari contratti per la costruzione dei fabbricati che sono compensati totalmente da contributi della Provincia Autonoma di Trento e/o dello Stato.

Il bilancio 2016 si chiude con un risultato positivo della gestione finanziaria per Euro 12.127.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	31.12.2015	31.12.2016	Variazioni	%
<b>15) Proventi da partecipazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>16) Altri proventi finanziari</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0	0%
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0	0%
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0%
d) proventi diversi dai precedenti	28.959	19.340	-9.619	-33%
Proventi finanziari diversi	28.978	19.340	-9.638	
Rettifiche proventi finanziari diversi anni precedenti	-19	0	19	
<b>17) Interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>153.889</b>	<b>7.213</b>	<b>-146.676</b>	<b>-95%</b>
Interessi passivi bancari	66.248	8	-66.240	0%
Interessi passivi su finanziamenti	7.161.089	843.339	-6.317.750	-88%
Altri interessi passivi	7.361	7.205	-156	-2%
Altri oneri finanziari	80.280	0	-80.280	-100%
Contributi in conto esercizio erogati dalla PAT	-7.161.089	-843.339	6.317.750	-88%
<b>17 bis) Utili e perdite su cambi</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>400%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>-124.934</b>	<b>12.127</b>	<b>137.061</b>	<b>-110%</b>

### Imposte e tasse

L'aumentare delle imposte sul reddito è pari a Euro 2.926.827.

IMPOSTE	31.12.2015	31.12.2016	Variazioni	%
<b>21) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate</b>	<b>6.542.798</b>	<b>2.926.827</b>	<b>-3.615.971</b>	<b>-55%</b>
Rettifiche imposte esercizi precedenti	-22.254	392	22.646	-102%
Imposte correnti	10.758.394	4.038.705	-6.719.689	-62%
Anticipate	305.934	-28.091	-334.025	-109%
Differite	-4.499.276	-1.084.179	3.415.097	-76%

Si specifica che per il calcolo dell'IRES l'aliquota applicata è del 13,75%, mentre l'aliquota IRAP è del 2,30%.

IMPOSTE	2015	2016	Variazione
IRES	10.505.450	3.895.240	-6.610.210
IRAP	252.944	143.465	-109.479
<b>TOTALE</b>	<b>10.758.394</b>	<b>4.038.705</b>	<b>-6.719.689</b>

La significativa riduzione del carico fiscale è determinata dall'effetto combinato di:

- riconosciuta riduzione alla metà dell'imposta sul reddito agli enti aventi le stesse finalità sociali degli Istituti Autonomi per le Case Popolari, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013 (comma 89, art. 1 Legge 208 del 28 dicembre 2015 (Legge di Stabilità 2016) che ha modificato l'art. 6 del DPR 601/1973);
- riconosciuta non tassazione dei finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, e agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013 (comma 90, art. 1 Legge 208 del 28 dicembre 2015 (Legge di Stabilità 2016) che ha modificato l'art. 88 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al DPR 917/1986).

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

### **Risultato d'esercizio**

Il bilancio chiude con un utile ante imposte di Euro 4.873.029, con un decremento di Euro 6.676.690 rispetto al 2015.

Tale decremento è per lo più giustificato dal fatto che i minori ricavi legati alla mancanza di contributi in conto esercizio ed in conto capitale (per Euro 9.770.065) sono maggiori rispetto ai minori costi legati alla mancanza delle spese del personale provinciale messo a disposizione della Società (per Euro 3.954.800).

Il bilancio chiude con un utile post imposte di Euro 1.946.202 con un decremento di Euro 3.060.719 rispetto al 2015.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

### **Operazioni fuori bilancio**

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

### **Direzione e coordinamento**

In considerazione del fatto che la Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di un soggetto pubblico, la Provincia Autonoma di Trento, si provvede a riportare di seguito i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dall'ente Provincia Autonoma di Trento (Bilancio di competenza al 31 dicembre 2015).

<b>PARTE I: ATTIVITA' DELLA PROVINCIA</b>	<b>ENTRATE</b>	<b>SPESE</b>
Entrate proprie	1.015.026.909	
Entrate da tributi erariali	3.594.973.068	
Entrate da trasferimenti	320.673.042	
Entrate da mutui e prestiti	-	
Spese correnti		2.816.447.932
Spese in conto capitale		2.314.097.391
Spese per rimborso di prestiti		5.232.929
<b>TOTALE PARTE I</b>	<b>4.930.673.019</b>	<b>5.135.778.252</b>
<b>PARTE II: CONTABILITÀ SPECIALI</b>		
Partite di giro	529.199.891	529.199.891
<b>TOTALE PARTE II</b>	<b>529.199.891</b>	<b>529.199.891</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>5.459.872.910</b>	<b>5.664.978.143</b>

Il disavanzo della gestione di competenza di euro 205.105.233 ha diminuito l'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2014 (Euro 260.694.181) e l'avanzo della gestione residui (Euro 723.388). L'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2015 è di complessivi Euro 56.312.336.

### Dati sull'occupazione

L'organico aziendale al 31 dicembre 2016, suddiviso tra personale di ruolo dipendente della Provincia Autonoma di Trento e messo a disposizione di ITEA S.p.A. e personale dipendente della Società, è riepilogato nell'Allegato I.

### Altre informazioni

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

<b>QUALIFICA</b>	<b>Compenso</b>
Amministratori	€ 159.542
Collegio Sindacale	€ 59.262

L'incarico triennale 2016-2018 di revisione legale dei conti è stato affidato alla Società Trevor S.r.l.

L'importo complessivo dei corrispettivi spettanti alle società di revisione, sia uscente che entrate, per l'anno 2016 è stato pari ad euro 44.392.

Nel corso del 2016 non sono state concesse anticipazioni né crediti ad amministratori e sindaci; non vi sono stati rimborsi, cancellazioni e rinunce di crediti verso amministratori e sindaci; non sono stati assunti impegni per loro conto.

### **Operazioni con parti correlate**

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

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

### **Rapporti con l'Ente controllante "Provincia autonoma di Trento"**

Nel corso dell'esercizio 2016, ITEA S.p.A. ha avuto principalmente i seguenti rapporti con la Provincia autonoma di Trento:

- la messa a disposizione del personale provinciale da parte della Provincia autonoma di Trento ad ITEA S.p.A. come previsto da apposita convenzione rinnovata il 14 dicembre 2016;
- la modifica delle delibere di concessione dei contributi a suo tempo elaborate a supporto degli strumenti finanziari attivati dalla Società nel corso degli anni, ed estinti anticipatamente nel corso del 2015, procedendo ad una riduzione e rimodulazione delle somme concesse alla Società, quali contributi in conto annualità a sostegno dei programmi d'investimento, così come indicato nelle deliberazioni provinciali del 31 marzo 2016;
- il versamento a titolo di contributo a sostegno degli investimenti, di cui alle delibere sopra citate;
- l'assegnazione di un contributo a sostegno di un piano di interventi di manutenzione straordinaria di Euro 5.000.000, così come indicato nella delibera della Giunta provinciale n.429 del 19 dicembre 2016;
- l'inoltro, in data 18 giugno 2016, alla Provincia del piano di rientro, che termina nel 2032, del credito concesso alla Società per l'estinzione anticipata dei prestiti obbligazionari pari ad Euro 163.954.865. Il piano è stato elaborato tenuto conto dei flussi di cassa futuri, determinati dalla ottimizzazione della gestione della Società e dai risparmi stimati grazie ai benefici fiscali dei quali la Società gode a partire dal 2016.

Nell'allegato VIII vengono elencate le relazioni economico patrimoniali con la Provincia autonoma di Trento.

### **Art. 7 della "Convenzione per la regolamentazione dei rapporti finanziari tra Provincia autonoma di Trento e ITEA S.p.A. ai sensi dell'art.3, comma 9 della legge provinciale 7 novembre 2005 n. 15"**

Con deliberazione della Giunta provinciale del 7 ottobre 2011, è stato approvato lo schema di convenzione per la regolamentazione dei rapporti finanziari tra la Provincia autonoma di Trento e ITEA S.p.A., ai sensi dell'art.3 c.9 della L.P. 15/2005, e, conseguentemente, è stato elaborato e sarà presentato entro il 30 aprile 2017, lo stato di attuazione del Piano Straordinario 2007-2016 e la relativa rendicontazione al 31 dicembre 2016 che segue l'aggiornamento degli investimenti realizzati nel corso del primo semestre 2016.

In relazione a quanto previsto all'art. 7 della "Convenzione per la regolamentazione dei rapporti finanziari tra Provincia autonoma di Trento e ITEA S.p.A. ai sensi dell'art.3, comma 9 della legge provinciale 7 novembre 2005 n. 15", viene data evidenza del raccordo fra i dati finanziari della rendicontazione e i valori esposti in bilancio.

#### *1. Utilizzo dei finanziamenti a copertura dei costi di esercizio.*

La rendicontazione rappresenta i diversi flussi di finanziamenti concessi e/o incassati nel corso del 2016 per quanto attiene ai finanziamenti erogati su costi di competenza.

#### *2. Utilizzo dei finanziamenti a copertura delle spese di investimento.*

Nell'Allegato IX sono indicate le spese di investimento sia come contabilizzate in bilancio, secondo il principio

della competenza economica, sia secondo il criterio di cassa, così come richiesto all'art.7 della "Convenzione per la regolamentazione dei rapporti finanziari tra Provincia autonoma di Trento e ITEA S.p.A. ai sensi dell'art.3, comma 9 della legge provinciale 7 novembre 2005 n. 15".

Si precisa come, per quanto attiene ai piani di investimento elaborati nei diversi anni dalla Società, in particolare relativamente agli anni 2007 e 2010, questi siano stati realizzati all'epoca in assenza di specifici interventi finanziari della Provincia autonoma di Trento. Tale momentaneo squilibrio è stato parzialmente appianato con delibera della Giunta provinciale n. 2822 del 14 dicembre 2012, attraverso la concessione, ai sensi dell'articolo 7 comma 12 bis della legge provinciale n. 15/2005, ad ITEA S.p.A., di un contributo in conto capitale di Euro 944.620 annui per il periodo di vent'anni (per il 2014, 2015 e 2016 non ancora erogato), pari ad un importo complessivo di Euro 18.892.400 a copertura, degli investimenti in materia di edilizia abitativa pubblica già approvati ed in corso di realizzazione. Laddove necessario, la Società ha provveduto a far fronte alla spesa con risorse proprie, attraverso l'autofinanziamento.

Si ritiene che, per la copertura finanziaria residuale degli interventi pregressi in oggetto, la Società intensificherà le attività finalizzate al reperimento diretto dei fondi, attraverso le cessioni di unità immobiliari coerentemente con i piani già approvati e con i risultati positivi di bilancio che riuscirà a realizzare.

### Azioni proprie e azioni/quote di Società controllanti

La Società nel corso dell'esercizio 2016 non è stata in possesso direttamente né indirettamente di azioni proprie, né di azioni dell'Ente controllante.

### Rapporti con Enti controllati dalla Provincia autonoma di Trento

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

Voce di bilancio	Trentino Riscossioni S.p.A.	Trentino School of Management	Patrimonio del Trentino S.p.A.	Trentino Network S.r.l.
<b>DEBITI</b>				
D7) Fatture da ricevere	13	4.670	0	0
<b>COSTI</b>				
B7) Costi per servizi	5.295	8.720	0	16.600
<b>RICAVI</b>				
A1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	93	0

### Accordi fuori Bilancio

Non vi sono accordi fuori bilancio ai sensi dell'art. 2427 n. 22-ter del Codice Civile i cui effetti possono esporre la Società a rischi o generare per la stessa benefici significativi.

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-quater del Codice Civile, si riferisce che non si sono verificati fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio tali da produrre effetti patrimoniali, finanziari ed economici sul presente bilancio.

"Il Presidente Salvatore Ghirardini, per il Consiglio di Amministrazione, dichiara che lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa sono redatti nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art.2423 del codice civile mentre differiscono dalla modalità XBRL in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare nel dettaglio e nella adeguata chiarezza espositiva la situazione aziendale."



ALLEGATI



## Allegato I Situazione dipendenti ITEA S.p.A. al 31.12.2016

CATEGORIE	TOTALE		Numero medio
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2016
<b>ITEA S.p.A.</b>			
Direttori generali	0	0	0
Dirigenti	2	2	2 *
Quadri	7	7	7
Impiegati a tempo indeterminato	54	57	56
Impiegati a tempo determinato	1	0	1
<b>Totale personale dipendente ITEA S.p.A.</b>	<b>64</b>	<b>66</b>	<b>65</b>
CATEGORIE	TOTALE		Numero medio
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2016
<b>Provinciali messi a disposizione</b>			
Dirigenti	2	2	2
Direttori	5	5	5
Impiegati	68	65	67
<b>Totale personale dipendente PAT a disposizione di ITEA S.p.A.</b>	<b>75</b>	<b>72</b>	<b>74</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>139</b>	<b>138</b>	<b>139</b>

\* uno dei quali pro-tempore

## Allegato II Movimentazione Immateriali

COSTO STORICO	Costo storico lordo 31.12.2015	Incrementi acquisti	Decrementi cessioni	Giroconti	Costo storico lordo 31.12.16	Contributi c/investimento	Costo storico netto 31.12.2016
	Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0	0	0	0	0	0
Dir. di brevetto ind.le e util. opere d'ingegno	33.920	103.328	0	0	137.248	0	137.248
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni	2.000.609	1.017.471	-268.077		2.750.003	0	2.750.003
<b>TOTALE</b>	<b>2.034.529</b>	<b>1.120.799</b>	<b>-268.077</b>	<b>0</b>	<b>2.887.251</b>	<b>0</b>	<b>2.887.251</b>

**FONDO  
AMMORTAMENTO**

	fondo ammortam. 31.12.2015	Decrementi cessioni	Giroconti	Amm.to su costo lordo	Amm.to su costo netto	Differenza amm.to	Fondo ammortam. 31.12.2016
Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0	0	0	0	0	0
Dir. di brevetto ind.le e util. opere d'ingegno	16.960	0	0	68.624	68.624	0	85.584
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni	1.182.574	-64.652	0	417.382	417.382	0	1.535.304
<b>TOTALE</b>	<b>1.199.534</b>	<b>-64.652</b>	<b>0</b>	<b>486.006</b>	<b>486.006</b>	<b>0</b>	<b>1.620.888</b>

**VALORE  
CONTABILE**

	Costo storico netto 31.12.2015	Fondo ammortam. 31.12.2015	Valore netto contabile 31.12.2015	Costo storico netto 31.12.2016	Fondo ammortam. 31.12.16	Valore netto contabile 31.12.2016
Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0	0	0	0	0
Dir. di brevetto ind.le e util. opere d'ingegno	33.920	16.960	16.960	137.248	85.584	51.664
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni	2.000.609	1.182.574	818.035	2.750.003	1.535.304	1.214.699
<b>TOTALE</b>	<b>2.034.529</b>	<b>1.199.534</b>	<b>834.995</b>	<b>2.887.251</b>	<b>1.620.888</b>	<b>1.266.363</b>

## Allegato III Movimentazione Terreni e Fabbricati

### COSTO STORICO

	Costo storico netto 31.12.2015	Contributi c/investimento esercizi pregressi	Costo storico lordo 31.12.2015	Incrementi	Costo storico lordo cessioni	Contributi c/investimento su cespiti ceduti e gc	Giroconti e decrementi	Costo storico lordo 31.12.2016	Contributi c/investimento totali	Costo storico netto 31.12.2016
Terreni edificabili	43.568.738	0	43.568.738	237.755	-2.019	0	-4.318.254	39.486.220	0	39.486.220
Terreni non edificabili	1.097.474	-4.927	1.102.401	0	0	0	0	1.102.401	-4.927	1.097.474
Fabb. strumentali utiliz. direttamente	13.971.120	-1.381.929	15.353.049	984	0	0	0	15.354.033	-1.381.929	13.972.104
Fabb. strumentali non utiliz. direttamente	58.221.382	-1.067.536	59.288.918	2.722.144	0	-9.444	134.860	62.145.922	-1.067.980	61.068.942
Fabbricati civili	1.005.527.060	-12.607.644	1.018.134.704	22.923.279	-1.902.072	-1.124.390	-451.201	1.038.704.710	-13.732.034	1.024.972.676
Fabbricati accessori	40.267.105	-212.260	40.479.365	1.656.694	-91.172	-95.516	-73.395	41.971.492	-307.776	41.663.716
Fabbricati in diritto di superficie	137.038	-159.135	296.173	0	0	0	0	296.173	-159.135	137.038
Fabbricati con contratto locazione pfv	75.188	0	75.188	0	0	0	0	75.188	0	75.188
<b>TOTALE</b>	<b>1.162.865.105</b>	<b>-15.433.431</b>	<b>1.178.298.536</b>	<b>27.540.856</b>	<b>-1.995.263</b>	<b>-1.229.350</b>	<b>-4.707.990</b>	<b>1.199.136.139</b>	<b>-16.662.781</b>	<b>1.182.473.358</b>

### FONDO AMMORTAMENTO

	Fondo amm.to 31.12.2015	Cessioni	Giroconti e decrementi	Amm.to su costo lordo	Amm.to su costo netto	Differenza amministrato	Fondo amm.to 31.12.2016
Terreni edificabili	0	0	0	0	0	0	0
Terreni non edificabili	0	0	0	0	0	0	0
Fabb. strumentali utiliz. direttamente	1.609.635	0	0	228.294	200.656	-27.638	1.810.291
Fabb. strumentali non utiliz. direttamente	5.747.643	0	0	909.170	887.725	-21.445	6.635.368
Fabbricati civili	55.769.341	-108.265	-20.411	7.361.273	7.236.400	-124.873	62.877.065
Fabbricati accessori	2.172.174	-4.880	-1.293	293.601	291.204	-2.397	2.457.205
Fabbricati in diritto di superficie	12.527	0	0	5.246	2.063	-3.183	14.590
Fabbricati con contratto locazione pfv	4.534	0	0	504	504	0	5.038
<b>TOTALE</b>	<b>65.315.854</b>	<b>-113.145</b>	<b>-21.704</b>	<b>8.798.088</b>	<b>8.618.552</b>	<b>-179.536</b>	<b>73.799.557</b>

**FONDO SVALUTAZIONI**

	Fondo svalutaz. 31.12.2015	Cessioni	Giroconti e decrementi	Svalutazioni su costo lordo	Svalutazioni su costo netto	Differenza svalutazioni	Fondo svalutaz. 31.12.2016
Terreni edificabili	2.992.608	0	0	0	0	0	2.992.608
Terreni non edificabili	451.506	0	0	0	0	0	451.506
Fabb. strumentali utiliz. direttamente	0	0	0	0	0	0	0
Fabb. strumentali non utiliz. direttamente	0	0	0	0	0	0	0
Fabbricati civili	0	0	0	0	0	0	0
Fabbricati accessori	0	0	0	0	0	0	0
Fabbricati in diritto di superficie	0	0	0	0	0	0	0
Fabbricati con contratto locazione pfv	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>3.444.114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.444.114</b>

**VALORE CONTABILE**

	Costo storico netto 31.12.2015	Fondo ammt.o e svalutazione 31.12.2015	Valore netto contabile 31.12.2015	Costo storico netto 31.12.2016	Fondo ammt.o e svalutazione 31.12.2016	Valore netto contabile 31.12.2016	di cui valore terreno non ammortizzabile 31.12.2016
Terreni edificabili	43.568.738	2.992.608	40.576.130	39.486.220	2.992.608	36.493.612	39.486.220
Terreni non edificabili	1.097.474	451.506	645.968	1.097.474	451.506	645.968	1.097.474
Fabb. strumentali utiliz. direttamente	13.971.120	1.609.635	12.361.485	13.972.104	1.810.291	12.161.813	3.939.328
Fabb. strumentali non utiliz. direttamente	58.221.382	5.747.643	52.473.739	61.068.942	6.635.368	54.433.574	15.809.675
Fabbricati civili	1.005.527.060	55.769.341	949.757.719	1.024.972.676	62.877.065	962.095.611	295.345.372
Fabbricati accessori	40.267.105	2.172.174	38.094.931	41.663.716	2.457.205	39.206.511	11.993.986
Fabbricati in diritto di superficie	137.038	12.527	124.511	137.038	14.590	122.448	16.804
Fabbricati con contratto locazione pfv	75.188	4.534	70.654	75.188	5.038	70.150	24.812
<b>TOTALE</b>	<b>1.162.865.105</b>	<b>68.759.968</b>	<b>1.094.105.137</b>	<b>1.182.473.358</b>	<b>77.243.671</b>	<b>1.105.229.687</b>	<b>367.713.671</b>

## Allegato IV Movimentazione Impianti e Macchinari e Attrezzature Industriali e Commerciali

### COSTO STORICO

	Costo storico lordo 31.12.2015	Incrementi acquisti	Decrementi cessioni	Giroconti	Costo storico lordo 31.12.16	Contributi c/investimento	Costo storico netto 31.12.2016
Impianti e macchinari	117.072	0	0	0	117.072	0	117.072
Attrezzature industriali e commerciali	488.390	0	0	0	488.390	0	488.390
<b>TOTALE</b>	<b>605.462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>605.462</b>	<b>0</b>	<b>605.462</b>

### FONDO AMMORTAMENTO

	Fondo ammortamento 31.12.2015	Decrementi	Giroconti	Amm.to su costo lordo	Amm.to su costo netto	Differenza amministrato	Fondo ammortamento 31.12.2016
Impianti e macchinari	83.435	0	0	9.169	9.169	0	92.604
Attrezzature industriali e commerciali	381.903	0	0	35.123	35.123	0	417.026
<b>TOTALE</b>	<b>465.338</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44.292</b>	<b>44.292</b>	<b>0</b>	<b>509.630</b>

### VALORE CONTABILE

	Costo storico netto 31.12.2015	Fondo amm.to 31.12.2015	Valore netto contabile 31.12.2015	Costo storico netto 31.12.2016	Fondo ammortamento 31.12.2016	Valore netto contabile 31.12.2016
Impianti e macchinari	117.072	83.435	33.637	117.072	92.604	24.468
Attrezzature industriali e commerciali	488.390	381.903	106.487	488.390	417.026	71.364
<b>TOTALE</b>	<b>605.462</b>	<b>465.338</b>	<b>140.124</b>	<b>605.462</b>	<b>509.630</b>	<b>95.832</b>

## Allegato V Movimentazione Altri Beni

### COSTO STORICO

	Costo storico lordo 31.12.2015	Incrementi acquisti	Decrementi cessioni	Giroconti	Costo storico lordo 31.12.16	Contributi c/investimento	Costo storico netto 31.12.2016
Automezzi	104.539	0	0	0	104.539	0	104.539
Mobili	412.283	0	0	0	412.283	0	412.283
Macchine ord. ufficio	3.491	0	0	0	3.491	0	3.491
Macchine ufficio elettr.	52.545	535	0	0	53.080	0	53.080
Hardware	415.070	32.295	0	0	447.365	0	447.365
Telefonia mobile	5.504	0	0	0	5.504	0	5.504
Opere d'arte	3.320	0	0	0	3.320	0	3.320
<b>TOTALE</b>	<b>996.752</b>	<b>32.830</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.029.582</b>	<b>0</b>	<b>1.029.582</b>

### FONDO AMMORTAMENTO

	Fondo amm.to 31.12.2015	Decrementi cessioni	Giroconti	Amm.to su costo lordo	Amm.to su costo netto	Differenza amm.to	Fondo amm.to 31.12.2016
Automezzi	101.977	0	0	2.562	2.562	0	104.539
Mobili	350.222	0	0	31.409	31.409	0	381.631
Macchine ord. ufficio	2.607	0	0	268	268	0	2.875
Macchine ufficio elettr.	47.911	0	0	3.527	3.527	0	51.438
Hardware	373.892	0	0	16.278	16.278	0	390.170
Telefonia mobile	5.504	0	0		0	0	5.504
Opere d'arte	0	0	0		0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>882.113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54.044</b>	<b>54.044</b>	<b>0</b>	<b>936.157</b>

### VALORE CONTABILE

	Costo storico netto 31.12.2015	Fondo amm.to 31.12.2015	Valore netto contabile 31.12.2015	Costo storico netto 31.12.2016	Fondo amm.to 31.12.2016	Valore netto contabile 31.12.2016
Automezzi	104.539	101.977	2.562	104.539	104.539	0
Mobili	412.283	350.222	62.061	412.283	381.631	30.652
Macchine ord. ufficio	3.491	2.607	884	3.491	2.875	616
Macchine ufficio elettr.	52.545	47.911	4.634	53.080	51.438	1.642
Hardware	415.070	373.892	41.178	447.365	390.170	57.195
Telefonia mobile	5.504	5.504	0	5.504	5.504	0
Opere d'arte	3.320	0	3.320	3.320	0	3.320
<b>TOTALE</b>	<b>996.752</b>	<b>882.113</b>	<b>114.639</b>	<b>1.029.582</b>	<b>936.157</b>	<b>93.425</b>

**Allegato VI Dettaglio anzianità dei crediti**

<b>ANNO FORMAZIONE</b>	<b>TOTALE CREDITI VS UTENTI</b>
1992	167
1993	
1994	3.469
1995	6.382
1996	11.659
1997	15.138
1998	13.336
1999	29.740
2000	25.255
2001	27.743
2002	43.042
2003	37.880
2004	63.717
2005	104.607
2006	135.855
2007	108.212
2008	115.442
2009	221.835
2010	287.409
2011	253.753
2012	525.367
2013	601.371
2014	1.128.033
2015	1.571.152
2016	2.862.289
<b>TOTALE</b>	<b>8.192.863</b>

## Allegato VII Riconciliazione onere fiscale teorico

Determinazione dell'imponibile IRES		
DESCRIZIONE	VALORE	IMPOSTE
Risultato prima delle imposte	4.873.030	670.042
Onere fiscale teorico (%)	13,75	
<b>DIFFERENZE TEMPORANEE TASSABILI IN ESERCIZI SUCCESSIVI</b>		
- plusvalenze realizzate anno n - 4/5 tassabili in esercizi successivi	(955.678)	
- contributi c.e. anno n - quinti tassabili in esercizi successivi	0	
- contributi anno n non a conto economico - quinti tassabili in esercizi successivi	(2.931.574)	
- interessi di mora compet. anno n non incassati	(2.509)	
<b>DIFFERENZE TEMPORANEE DEDUCIBILI IN ESERCIZI SUCCESSIVI</b>		
- compensi amm.ri non pagati nell'anno n	8.127	
- svalutazione immobilizzazioni nell'anno n	0	
- accantonamento fondo cause legali	29.636	
<b>RIGIRO DELLE DIFFERENZE TEMPORANEE DA ESERCIZI PRECEDENTI</b>		
- contributi incassati esercizi precedenti - 1/5 tassato nel anno n	1.225.310	
- plusvalenze realizzate in passato - 1/5 tassato nel anno n	1.520.767	
- compensi amm.ri pagati nel anno n di esercizi precedenti	(1.482)	
- interessi di mora di comp. exerc.preced. incassati nel anno n	6.341	
<b>IMPUTAZIONE DI QUANTO NON PRESENTE A CONTO ECONOMICO</b>		
- contributi incassati e acq gratuite nell'anno non in c.e. - 5/5	3.664.467	
- Irap 10% deducibile	0	
- Irap costo del personale	(9.196)	
- Deduzione per capitale investito proprio	(460.787)	
<b>DIFFERENZE CHE NON SI RIVERSERANNO NEGLI ESERCIZI SUCCESSIVI</b>		
- redditi fondiari terreni e fabbricati non strumentali	15.164.386	
- proventi degli immobili non strumentali	(17.587.247)	
- spese relative agli immobili non strumentali	4.941.670	
- ammortamenti gestione immobiliare	7.236.904	
- spese di rappresentanza	103	
- utilizzo non deducibile fondi rischi	(12.599)	
- adeguamento debito per ferie nn godute	0	
- altre variazioni in aumento		
costi diversi (rappr.-sopravv.-costi telefoni e automezzi ...)	355.665	
accantonamenti (fondo svalutazione-fondi oneri)	1.374.448	
interessi passivi indeducibili	537.646	
plusvalenze / minusvalenze fiscalmente irrilevanti	(129.107)	
contributi c/impianti già tassati	(1.627.014)	
4% tfr previdenza complementare	(1.018)	
costo personale impiegato "missione Abruzzo»	0	
imposte esercizi precedenti	(392)	
costo oneri personale accantonati	101.014	
- imposte indeducibili (IMU - imposta di bollo)	8.112	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>28.329.023</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</b>	<b>13,75</b>	<b>3.895.240</b>

<b>Determinazione dell'imponibile IRAP</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE</b>	<b>IMPOSTE</b>
Differenza tra valore e costi della produzione	4.860.903	
<b>COSTI NON RILEVANTI AI FINI IRAP</b>		
Costo per il personale	3.457.823	
Svalutazione immobilizzazioni	0	
Svalutazione crediti	545.219	
Altri accantonamenti	0	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP	0	
<b>IMPONIBILE IRAP TEORICO</b>	<b>8.863.945</b>	
Onere fiscale teorico (%)	2,30%	<b>203.871</b>
<b>RETTIFICHE RICAVI</b>		
Proventi straordinari	0	
- sopravvenienze attive	148.983	
<b>TOTALE RETTIFICHE RICAVI</b>	<b>148.983</b>	
<b>RETTIFICHE COSTI</b>		
costi per servizi		
- compensi	149.562	
- spese legali	29.636	
- spese condominiali su sfitti	891.030	
Oneri diversi di gestione		
- utilizzo fondi rischi	(913.630)	
- costi di competenza anni precedenti	173.665	
- costi personale PAT	57.433	
- altri costi non deducibili	556	
<b>TOTALE RETTIFICHE COSTI</b>	<b>388.252</b>	
<b>ULTERIORI RETTIFICHE DELLA BASE IMPONIBILE</b>		
- detrazione "cuneo fiscale"	(3.163.559)	
- deduzione premio produttività detassato	0	
<b>IMPONIBILE FISCALE IRAP</b>	<b>6.237.621</b>	
IRAP corrente per l'esercizio	2,30%	<b>143.465</b>

## Allegato VIII Rapporti con l'ente controllante

VOCE DI BILANCIO	Provincia Autonoma di Trento	NOTE
<b>ATTIVITÀ</b>		
B II- 5) Immobilizzazioni in corso e acconti	<b>4.398,54</b>	Servizi forniti su cantieri vari
C 4) Crediti verso controllanti	224	Corrispettivo gestione alloggi forze armate e piano ammortamento prestiti cooperative
C 4) Crediti verso controllanti	5.899	Crediti per canoni locazione
C 4) Crediti verso controllanti	423.329	Corrispettivo attività progettazione urbanizzazione
C 4) Crediti verso controllanti	1.003.737	Corrispettivo attività amministrativa 2 semestre 2012 e tutto il 2013.
C 4) Crediti verso controllanti	14.953.754	Crediti per contributi c/esercizio deliberati e non erogati
C 4) Crediti verso controllanti	31.406.251	Crediti per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2008 (modifica 2016 delibera GP 2935/2008)
C 4) Crediti verso controllanti	37.446.386	Crediti per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2009 (modifica 2016 delibera GP2564/2009)
C 4) Crediti verso controllanti	44.240.683	Crediti per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2010 (modifica 2016 delibera GP 2791/2010)
C 4) Crediti verso controllanti	624.444	Crediti per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2011 (3.122.222,08 delibera GP 2794/2011)
C 4) Crediti verso controllanti	39.071.285	Crediti per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2011 (modifica 2016 delibera GP 2794/2011)
C 4) Crediti verso controllanti	17.003.160	Crediti per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2012 (18.892.400,00 delibera GP 2822/2012)
C 4) Crediti verso controllanti	29.243.564	Crediti per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2013 (modifica 2016 delibera GP 896 e1690/2013)
C 4) Crediti verso controllanti	693.858	Crediti per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2013 (693.858,19 delibera GP dd 11 12 2013)
C 4) Crediti verso controllanti	566.000	Crediti per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2014 (566.000 delibera GP 2281/2014)
C 4) Crediti verso controllanti	10.000.000	Crediti per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2014 (566.000 delibera GP 2281/2014)
C 4) Crediti verso controllanti	50.000	Crediti per contributi c/capitale proved. APIAE del 2012 n. 378-508
C 4) Crediti verso controllanti	2.100.000	Crediti per contributi c/invest. riqualificazione energetica deliberati PAT anno 2015 (delibera GP 2317/2015)
C 4) Crediti verso controllanti	5.000.000	Crediti per contributi c/invest. determina PAT anno 2016 (5mil 429 19/12/2016)
	<b>233.832.575</b>	
B II) Immobilizzazioni materiali	-16.657.852	Contributi c/invest. PAT deliberati anno 2007/2008 contabilizzati a riduzione di immob.materiali (18.285.649,68)
B II) Immobilizzazioni materiali	-4.928	Contributi c/invest. PAT deliberati anno 2007/2008 contabilizzati a riduzione del valore di aree nn edificabili e lavori di costruzione relativi (18.285.649,68)
	<b>-16.662.780</b>	
B I) Immobilizzazioni immateriali	<b>-647.344</b>	Contributi c/invest. PAT deliberati anno 2007/2008 contabilizzati a riduzione di immob.immateriali (18.285.649,68)
<b>PASSIVITÀ</b>		
D3) Debiti verso soci per finanziamenti	10.000.000	Finanziamento PAT Delibera GP 1589/2015
D3) Debiti verso soci per finanziamenti	10.000.000	Finanziamento PAT Delibera GP 2357/2015
D3) Debiti verso soci per finanziamenti	91.892.689	Finanziamento PAT Delibera GP 2198/2015 e Det.Dirigente 483/2015
D3) Debiti verso soci per finanziamenti	68.062.177	Finanziamento PAT Delibera GP 2198/2015 e Det.Dirigente 516/2015
	<b>179.954.866</b>	
D II) Debiti verso controllanti	16.817.868	Debiti vs PAT per stipendi personale messo a disposizione omnicomprensivo
D II) Debiti verso controllanti	3.499.905	Debiti vs PAT per tfr personale messo a disposizione
D II) Debiti verso controllanti	14.957	Debiti vs PAT per rientri enti soppressi
D II) Debiti verso controllanti	8.373.146	Acconti contributi PAT c/invest. non ancora utilizzati delibera anno 2010 (delibera GP 2791 dd 03 12 2010)
D II) Debiti verso controllanti	3.861.414	Acconti contributi PAT c/invest. non ancora utilizzati delibera anno 2011 (delibera GP 2794 dd 14 12 2011)
D II) Debiti verso controllanti	2.210.981	Acconti contributi PAT c/invest. anno 2012 (18.892.400,00 delibera GP 2822 dd 14 12 2012)
D II) Debiti verso controllanti	9.378.321	Acconti contributi PAT c/invest. non ancora utilizzati delibera anno 2013 (delibera GP dd 10 05 2013)
D II) Debiti verso controllanti	2.100.000	Acconti contributi PAT c/invest. non ancora utilizzati delibera anno 2015 (delibera GP 2317/2015)
D II) Debiti verso controllanti	8.654.385	Acconti contributi PAT c/invest. non ancora utilizzati delibera anno 2014 (10.000.000 delibera GP 2281/2014)
D II) Debiti verso controllanti	4.871.846	Acconti contributi PAT c/invest. non ancora utilizzati determina anno 2016 (5.000.000 determina PAT 429 19/12/2016)
D II) Debiti verso controllanti	58.293	Debiti vs PAT per eccedenza canone da versare al Fondo provinciale casa
	<b>59.841.116</b>	

VOCE DI BILANCIO	Provincia Autonoma di Trento	NOTE
E) Risconti passivi	684.833	Risconti passivi per contributi c/invest. PAT deliberati anno 2007/2008 (18.285.649,68)
E) Risconti passivi	28.438.963	Risconti passivi per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2008 (delibera GP 2935/2008)
E) Risconti passivi	32.385.512	Risconti passivi per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2009 (delibera GP2564/2009)
E) Risconti passivi	43.845.364	Risconti passivi per contributi c/invest. PAT deliberati anno 2010 (2 po2011)
E) Risconti passivi	3.041.062	Risconti passivi per contributi c/invest. PAT deliberati anno 2011 (3.122.222,08 delibera GP 2794 dd 14 12 2011)
E) Risconti passivi	33.167.247	Risconti passivi per contributi c/invest. PAT deliberati anno 2011 (po2012 - delibera GP 2794 dd 14 12 2011)
E) Risconti passivi	16.251.583	Risconti passivi per contributi c/invest. PAT deliberati anno 2012 (18.892.400,00 delibera GP 2822 dd 14 12 2012)
E) Risconti passivi	16.671.732	Risconti passivi per contributi c/invest. PAT deliberati anno 2013 (po2013 delibera GP dd 10 05 2013)
E) Risconti passivi	683.450	Risconti passivi per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2013 (693.858,19 delibera GP dd 11 12 2013)
E) Risconti passivi	557.510	Risconti passivi per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2014 (566.000 delibera GP 2281/2014)
E) Risconti passivi	1.334.239	Risconti passivi per contributi c/invest. deliberati PAT anno 2015 (10 mil)
E) Risconti passivi	128.154	Risconti passivi per contributi c/invest. determina PAT anno 2016 (5 mil)
E) Risconti passivi	125.386	Risconti passivi per contributi c/invest. proved.APE n. 12680 12697 del 23/12/2011
	<b>177.315.035</b>	
<b>COSTI</b>		
B 7) per servizi	<b>4.864</b>	costo per accesso servizi
B 7) per servizi	<b>65.993</b>	Rivalutazione fondo tfr personale pat
B 14) Oneri diversi di gestione	<b>3</b>	oneri diversi
<b>RICAVI</b>		
A 1) Valore della produzione ricavi delle vendite	57.399	Canoni di locazione
A 1) Valore della produzione ricavi delle vendite	224	Compenso gestione alloggi forze armate 2016
A 1) Valore della produzione ricavi delle vendite	19.383	Indennità occupazione
A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	-	Contributi c/esercizio (per spese di funzionamento)
A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	823	Spese accessorie a canoni di locazione
A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	1.625.485	Contributi c/investimento sterilizzazione ammortamenti (deliberati 2010- 2013)
	<b>1.703.314</b>	
C 17) Interessi ed altri oneri finanziari	843.339	Contributi ini conto esercizio erogati dalla PAT (per interessi su prestito obbligazionario 2011)
	<b>843.339</b>	

## Allegato IX Riconciliazione utilizzo dei finanziamenti a copertura delle spese di investimento

Voci contabilità generale	REF. BILANCIO	TOTALI	RICONCILIAZIONE	RENDICONTO	TOTALI	DELTA	DESCRIZIONE
ACQUISIZIONI SUL MERCATO		546.314					La differenza è dovuta alle seguenti motivazioni:
ACQUISTO CESPITI FINITI	SP ATTIVO B) II. 1) e 5)	284.665	ACQUISIZIONI SUL MERCATO E ACQUISTI CESPITI FINITI	Acquisti alloggi finiti o in corso di costruzione	725.662	-1.053.117	- all'IVA detraibile non capitalizzata sui conti ma pagata al fornitore; - alla differenza temporale tra i costi contabilizzati di competenza e l'effettivo pagamento (per gli acquisti sul mercato il saldo finale viene pagato per garanzia due anni dopo la conclusione del contratto finale).
SAL CANTIERI + aree + espropri	SP ATTIVO B) II. 1) e 5) aree / ruderi e espropri	237.755		Spesa per il completamento alloggi in corso al 1.1.2007 rientrati nel PS			Le differenze sono dovute a:
- di cui Personale	cantieri in corso	7.319.690	SAL CANTIERI E AREE	Spesa per alloggi o altre iniziative in corso di realizzazione	9.238.482	960.884	- differenze temporali tra quanto contabilizzato e il momento del pagamento;
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	SP ATTIVO B) II. 1) e 5)	4.439.347		Manutenzione straordinaria (fra cui sono compresi alloggi da risulta)			Dovuto alla differenza rilevata tra il pagamento delle fatture contabilizzate negli anni precedenti
- di cui Personale	SP ATTIVO B) 1.7) CE A) 4)	1.017.471 (di cui 229.794)	MANUTENZIONE STRAORDINARIA		4.466.503	-970.315	Iva di competenza rilevata a Bilancio e documentato nelle voci di spesa a rendiconto
Quota 31% dell'IVA non capitalizzata		400.312	IVA			-400.312	
<b>VALORE COMPETENZA</b>		<b>14.965.707</b>		<b>VALORE RENDICONTATO</b>	<b>14.430.647</b>	<b>-535.060</b>	



RELAZIONE DEL  
COLLEGIO SINDACALE



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

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

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

**Registro delle Imprese di Trento 00123080228**

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

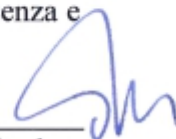
***Relazione del Collegio Sindacale  
al bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2016,  
ai sensi dell'art. 2429, secondo comma, codice civile***

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 abbiamo svolto l'attività di vigilanza secondo le disposizioni di legge e le Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, svolgendo le verifiche periodiche di rito oltre a quella specificamente convocata per l'esame del progetto di bilancio.

In particolare:

- ✓ abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- ✓ abbiamo partecipato a n. 1 assemblea ordinaria dei soci ed a n. 15 adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento ed in relazione alle quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- ✓ mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo acquisito conoscenza e



*Istituto Trentino Edilizia Abitativa S.p.A.*

---

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

Il Consiglio di Amministrazione ha ottemperato a quanto previsto dalle direttive della Provincia Autonoma di Trento (Allegato C, Delibera G.P. n. 1193/2016), impartite alle società da essa controllate, dando evidenza dei principali effetti conseguiti nella Relazione sulla Gestione, integrando la stessa con i dati e le informazioni richieste dalle direttive medesime.

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

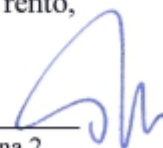
Possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del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

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

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

Abbiamo verificato che la società si è adeguata a quanto imposto dal D.Lgs. 231/2001, come richiamato nell'ambito delle Direttive impartite alle società partecipate con delibera della Giunta della Provincia Autonoma di Trento n. 1193 del 15 luglio 2016. In data 21 febbraio 2017 l'Organismo di Vigilanza ha inviato al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale la Relazione annuale illustrativa del complesso delle attività svolte nel corso dell'esercizio e dello stato di attuazione del Modello di organizzazione, gestione e controllo per la prevenzione dei reati.

In relazione alle disposizioni di cui alla Legge 6.11.2012, n. 190 (Legge Anticorruzione), si dà atto che ITEA, in quanto S.p.A. controllata e soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della Provincia Autonoma di Trento,



disponeva già di un proprio Modello ex D.Lgs. 231/2001, e ha potuto adempiervi in conformità a quanto stabilito nel paragrafo 3.1.1 del Piano Nazionale Anticorruzione, estendendone il relativo ambito di applicazione non solo ai reati contro la P.A. previsti dal D.Lgs. 231 stesso, ma anche a tutti quelli considerati nella Legge Anticorruzione, tra l'altro, attraverso l'adozione del Piano di Prevenzione della Corruzione che è divenuto parte del Modello succitato. Il Piano è stato recentemente integrato e modificato, in particolare alla "Sezione: Trasparenza ed Integrità del piano triennale per la prevenzione della corruzione 2017-2019", al fine di conformare il documento alle novità normative del dicembre 2016 e alle disposizioni dell'A.N.AC. in materia di trasparenza, rilasciate con delibera n. 1310/2016.

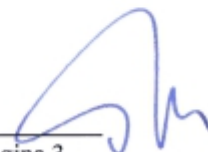
Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 codice civile, né esposti.

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

Abbiamo esaminato il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, in merito al quale riferiamo quanto segue:

- ✓ non essendo a noi demandata la revisione legale dei conti, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- ✓ per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quinto comma, codice civile;
- ✓ abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo;
- ✓ gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;
- ✓ abbiamo, infine, verificato l'osservanza delle norme inerenti alla predisposizione della Relazione sulla Gestione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato positivo di esercizio di Euro 1.946.202 e si riassume nei seguenti valori:



*Istituto Trentino Edilizia Abitativa S.p.A.*

<b>Attività</b>	Euro	1.384.847.301
Passività	Euro	454.892.285
Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	928.008.814
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>1.946.202</b>

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	42.792.982
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	37.932.080
<b>Differenza</b>	<b>Euro</b>	<b>4.860.902</b>
Proventi e oneri finanziari	Euro	12.127
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>Euro</b>	<b>4.873.029</b>
Imposte sul reddito	Euro	(2.926.827)
<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>1.946.202</b>

Tenuto conto anche del giudizio espresso dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, contenuto nella relazione accompagnatoria del bilancio ex art. 14, primo comma, lettera a), D.Lgs. n. 39/2010, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione dell'utile dell'esercizio.

Trento, 13 aprile 2017

IL PRESIDENTE  
DEL COLLEGIO SINDACALE

dott. Pasquale Mazza

IL SINDACO EFFETTIVO

dott. Achille Spinelli

IL SINDACO EFFETTIVO

dott.ssa Maura Dalbosco



RELAZIONE DELLA  
SOCIETÀ DI REVISIONE





Revisione e organizzazione contabile

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE  
ai sensi dell'Art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39**

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

**Relazione sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio di Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.a., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

*Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

*Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10.

Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

**TREVOR S.R.L.**

TRENTO (Sede Legale) - VIA BRENNERO, 139 - 38121 TRENTO - TEL. 0461/828492 - FAX 0461/829808 - e-mail: trevor.tn@trevor.it  
ROMA - VIA RONCIGLIONE, 3 - 00191 ROMA - TEL. 06/3290936 - FAX 06/36382032 - e-mail: trevor.rm@trevor.it  
MILANO - VIA LAZZARETTO, 19 - 20124 MILANO - TEL. 02/67078859 - FAX. 02/66719295 - e-mail: trevor.mi@trevor.it  
C.F. - P.I. e REGISTRO DELLE IMPRESE DI TRENTO N. 01128200225  
CAPITALE SOCIALE 50.000 EURO

*Soggetta a vigilanza CONSOB - Associata ASSIREVI*

*TREVOR S.r.l.**Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.a.**Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.a., al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

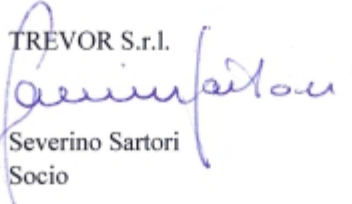
*Altri aspetti*

Il bilancio d'esercizio di Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.a., al 31 dicembre 2015 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore il quale, in data 14 aprile 2016, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

**Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori di Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.a., con il bilancio d'esercizio di Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.a. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.a. al 31 dicembre 2016.

TREVOR S.r.l.

  
Severino Sartori  
Socio

Trento, 11 aprile 2017



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

Sede legale

Via R. Guardini, 22 / 38121 Trento (TN)

tel. 0461 803111 / fax 0461 827989

[www.itea.tn.it](http://www.itea.tn.it) / [itea@itea.tn.it](mailto:itea@itea.tn.it)

Cap. soc. Euro 3.412.077,00 - Reg. Impr. / C.F. / P. IVA 00123080228

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

