



Itea Spa 

BILANCIO DI ESERCIZIO 2015

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Salvatore Ghirardini
Vice Presidente	Michela Chiogna
Consiglieri	Fabio Margoni Lorenza Piffer Giovanna Pojer

Collegio Sindacale

Presidente	Pasquale Mazza
Sindaci	Roberta Meneghelli Achille Spinelli

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE

6	1. INTRODUZIONE
6	2. CONDIZIONI OPERATIVE E DI SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ
9	3. ANDAMENTO DELLA GESTIONE
9	3.1 Scenario di mercato e posizionamento
10	3.2 Investimenti ed interventi
12	3.3 Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria
12	3.3.1 Principali dati economici
13	3.3.2 Principali dati patrimoniali
14	3.3.3 Principali dati finanziari
14	3.3.4 Patrimonio netto
15	3.4 Analisi degli indicatori di risultato finanziari
17	3.5 Il sistema impositivo
17	3.6 Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente
17	3.7 Informazioni relative alle relazioni con il personale
17	3.7.1 Caratteristiche organico
19	3.7.2 La Formazione
20	3.7.3 La sicurezza e la salute sul lavoro
20	3.7.4 Attività di negoziazione sindacale
20	3.8 Informazioni sull'osservanza delle direttive di coordinamento
28	4. INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE
28	4.1 Rischi finanziari
28	4.1.1 Rischio di credito
28	4.1.2 Rischio di liquidità
30	4.2. Rischi non finanziari
30	4.2.1 Rischi di fonte interna
30	4.2.2 Rischi di fonte esterna
30	5. ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO
30	6. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE
30	6.1 Rapporti con l'Ente controllante "Provincia autonoma di Trento"
36	6.1.1 Art. 7 della Convenzione per la regolamentazione dei rapporti finanziari tra Provincia autonoma di Trento e ITEA S.p.A. ai sensi della L.P. 15/2005
36	6.2 Accordi fuori bilancio
37	6.3 Rapporti con Enti controllati dalla Provincia autonoma di Trento
37	6.4 Azioni proprie e azioni/quote di Società controllanti
37	7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO
37	8. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE
38	9. DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA
38	10. ADEMPIMENTI D.LGS. N. 231/2001
40	11. DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO

42	STATO PATRIMONIALE ATTIVO
44	STATO PATRIMONIALE PASSIVO E NETTO
45	CONTI D'ORDINE
46	CONTO ECONOMICO

NOTA INTEGRATIVA

50	INTRODUZIONE
56	INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE / ATTIVO
69	INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE / PASSIVO E NETTO
81	INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO
89	ALLEGATI

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

**RELAZIONE SULLA GESTIONE
DEL BILANCIO**
al 31 dicembre 2015



1. INTRODUZIONE

Signori Azionisti

Proseguono su scala nazionale nell'anno in esame, le criticità rilevate a partire dal 2010, che hanno connotato e continuano a caratterizzare negativamente il mercato immobiliare.

In tale scenario ITEA S.p.A. si è impegnata nell'attività finalizzata al raggiungimento degli obiettivi posti dal Piano Straordinario per l'edilizia abitativa sociale, approvato dalla Giunta provinciale nel 2008, che intende fornire delle risposte ai bisogni abitativi della comunità trentina, a sua volta colpita dal perdurare della crisi e sempre più bisognosa di azioni socialmente forti e concrete.

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.

Un anno particolarmente critico, in cui ITEA S.p.A. ha garantito il proprio costante impegno nell'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.

I dati economici della Società, per l'esercizio 2015, indicano un risultato positivo ante imposte pari a Euro 11.571.973 ed un utile d'esercizio pari a Euro 5.006.921, con un peso impositivo pari a Euro 6.565.052 (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 2015 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 2014 – 2016.

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 2015 sono stati pubblicati 13 bandi di asta pubblica, sono stati pubblicati 28 avvisi di trattativa privata. Sono stati stipulati 2 contratti di vendita in seguito ad asta pubblica e 15 contratti di vendita in seguito a trattativa privata; gli alloggi rimasti invenduti saranno riproposti alla vendita tramite trattativa privata. Sono stati perfezionati 9 contratti di vendita con il conduttore.

Sono stati stipulati, inoltre, 43 contratti nella modalità "patto di futura vendita".

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

SITUAZIONE AL 31 DICEMBRE 2015	ALLOGGI
TOTALE ACQUISTI PERFEZIONATI AL 31 dicembre 2015	342
ALLOGGI PERMUTATI CON P.A.T.	60
IN CORSO DI PERFEZIONAMENTO O IN CORSO DI VALUTAZIONE (alloggi ricadenti all'interno delle valutazioni da acquisire sul libero mercato)	26
TOTALE ALLOGGI IN PROGETTAZIONE (alloggi in interventi in corso di progettazione)	547
TOTALE ALLOGGI IN APPALTO O IN CORSO DI COSTRUZIONE (79 in appalto 212 in cantiere)	291
TOTALE ALLOGGI CONSEGNABILI A BREVE (Interventi Ultimati e Consegnabili)	12
TOTALE ALLOGGI CONSEGNATI 2007-2015	903*

* dato comprensivo degli alloggi permutati con i P.A.T.

A garanzia di un adeguato mantenimento della qualità degli immobili e del comfort abitativo, nel corso dell'anno 2015 sono stati ristrutturati da parte del Settore Investimenti n.534 alloggi di risulta.

DATI	2014	2015	SPECIFICHE
Alloggi destinati alla locazione	10.675	10.768	Alloggi con contratto di locazione abitativa attivo + alloggi risultanti non occupati al 31 dicembre
Alloggi con patto di futura vendita	67	24	
Proprietà delle unità ad uso abitativo – proprietà di ITEA S.p.A.	9.539	9.668	
Proprietà delle unità ad uso abitativo – proprietà di terzi	1.203	1.100	(Enti territoriali ed altri soggetti)
Unità non abitative in gestione	6.011	6.056	Garage, posti macchina, locali commerciali ...
Contratti di locazione attivi (unità abitative)	9.519	9.558	
Alloggi non occupati	1.223	1.210*	* di cui -235 in attesa di una imminente stipula del contratto -144 inseriti in edifici che necessitano una integrale ristrutturazione -35 utilizzati per esigenze di cambio -67 in cessione -65 usi diversi, sgombero e parcheggio sostituzione vinyl-amianto -Il rimanente sono in lavorazione
Incremento del Patrimonio n. alloggi di risulta ristrutturati	234	534	

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

Valorizzazione del Patrimonio abitativo

Canone moderato e concordato

Nel corso del 2015 la Società ha terminato due importanti cantieri ed ha approvato i canoni di locazione che hanno costituito la base, insieme alle caratteristiche costruttive degli alloggi, per la pubblicazione da parte delle Comunità di Valle competenti dei bandi di locazione a canone moderato. Si tratta degli edifici di Gardolo, via Talvera e di quello di Roverè della Luna, via Trento.

La Società, inoltre, può avvalersi della previsione normativa che consente di locare a canone concordato gli alloggi non locati, laddove non siano presenti in graduatoria nuclei familiari per il canone sostenibile o nei casi in cui gli alloggi disponibili non presentino le caratteristiche di idoneità per l'edilizia abitativa pubblica o siano dotati di particolari pregi architettonici, storici o artistici tali da suggerire un utilizzo diverso rispetto alla locazione a canone sostenibile.

Nel 2015 la Società ha provveduto a bandire in varie località del Trentino un numero complessivo di 19 alloggi, ed ha stipulato 37 contratti a canone concordato.

Nella tabella seguente il riepilogo degli alloggi banditi e locanti a canone moderato e concordato nel corso del 2015.

CANONE MODERATO		CANONE CONCORDATO	
LOCALITÀ	N. ALLOGGI	LOCALITÀ	N. ALLOGGI
Alloggi banditi (di cui):	42	Alloggi banditi (di cui):	19
Trento	28	Trento	5
Roverè della Luna	14*	Aldeno	2
Contratti stipulati (di cui):	44	Vallarsa	1
Trento (via talvera e via Salterio)	29	Roverè della Luna	7
Sant'Orsola	7	Rovereto	4
Roverè della Luna	7	Contratti stipulati (di cui):	37
Caldonazzo	1	Trento (loc. varie)	7
		Aldeno	23
		Roverè della Luna	4
		Vallarsa	2
		Rovereto	1

* di cui 7 successivamente banditi a canone concordato

Modalità di finanziamento del Piano Straordinario

Il conseguimento degli obiettivi e degli investimenti fissati nel Piano Straordinario, previsto dalla L.P. 15/05, hanno portato in passato la Società a dotarsi di idonei strumenti di approvvigionamento finanziario sul mercato attraverso l'emissione di prestiti obbligazionari.

Ora, la particolare congiuntura economico finanziaria che interessa anche la Provincia Autonoma di Trento, ha determinato per il 2015 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

E' proseguito, anche per il 2015, 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 29%.

3. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

3.1 Scenario di mercato e posizionamento

Successivamente ai timidi segnali di ripresa dell'economia globale riscontrati nel corso del 2014, le prospettive economiche e produttive sono in miglioramento, soprattutto nei paesi avanzati. Per contro, la recente debolezza delle economie emergenti frena l'espansione degli scambi internazionali, contribuendo in maniera decisiva alla modesta accelerazione dell'attività mondiale nel 2015 e, in previsione, nel primo periodo del 2016. Nell'area Euro la crescita prosegue (PIL 2015 +1,5%) con stilette di fragilità, in parte dovute al rallentamento delle economie emergenti; dalla generica ripresa internazionale trae beneficio anche l'Italia, che, dopo anni di contrazione, vede il proprio PIL in segno positivo, seppur in maniera minore rispetto alla media europea, +0,8%.

Per quanto riguarda l'Italia, la ripresa prosegue con gradualità, all'indebolimento della spinta delle esportazioni (-0,8%), che hanno sostenuto l'economia del paese negli ultimi anni, si è contrapposta la crescita della domanda interna, soprattutto per quanto concerne i consumi (+0,4%). Si sono riscontrati segnali di espansione nel comparto dei servizi ed una favorevole ripresa nella manifattura (+1,0%). Per la prima volta, dalla fine del 2011, la dinamica dei prestiti bancari alle imprese è tornata significativamente positiva. Le conseguenti aspettative più ottimistiche sull'andamento generale dell'economia rendono più forte la fiducia delle imprese, seppur con occhio critico verso l'evoluzione della domanda estera, visto il particolare clima di incertezza geopolitico internazionale.

A livello nazionale, si rafforzano certi segnali di ottimismo per quanto concerne il settore edile, soprattutto nel terzo trimestre del 2015 le compravendite di abitazioni hanno continuato a crescere (+2,5% su base congiunturale) e i prezzi delle abitazioni sono aumentati (+0,2%) per la prima volta da quattro anni. Anche secondo quanto riportato dalle note trimestrali dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il mercato immobiliare residenziale italiano prosegue nel suo trend di crescita facendo registrare, su base annua, un aumento del volume delle compravendite del 6% rispetto al dato del 2014. Rimane negativo il dato riguardante il mercato immobiliare non residenziale a destinazione terziaria e produttiva che vede una contrazione rispettivamente del 1,9% e del 3,5%.

Nel corso del 2015 il numero di occupati è stato tendenzialmente in crescita con una certa continuità, soprattutto tra i giovani e all'interno del comparto dei servizi. Il tasso di disoccupazione è sceso al livello più basso dalla fine del 2012 (11,4%). A fronte del ristagno dell'occupazione di tipo autonomo, è aumentato il lavoro di tipo dipendente (+1,4%). Gli effetti degli sgravi contributivi hanno fatto da traino al calo del tasso di disoccupazione, contribuendo alla riduzione del tasso di disoccupazione giovanile che si è notevolmente ridotto al 38,1%, pur rimanendo su un livello storicamente elevato. Secondo quanto rilevato dalle indagini di Istat e Banca d'Italia, anche nel primo trimestre del 2016 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 2016, di un consolidamento della ripresa dell'economia italiana, la cui realizzazione presupporrebbe che ad un minore impulso degli scambi con l'estero, indotto dal rallentamento dell'economia dei paesi emergenti, si sostituisca un maggiore contributo della domanda interna e dell'area euro. Per il 2016 è previsto un aumento del PIL del 1,5%, con un progresso in tutto lo scenario macroeconomico italiano: aumento dei consumi, degli investimenti, del tasso di occupazione. Lo scenario presuppone anche una continua graduale ripresa dell'economia nell'area euro che aiuterebbe la crescita della domanda estera dell'Italia. Nel corso del 2016, l'attività economica beneficerebbe delle misure di sostegno all'attività economica contenute nell'ultima legge di stabilità: sostegno a redditi bassi, eliminazione della Tasi su abitazione principale e altri sgravi sulla tassazione immobiliare e gli incentivi agli investimenti in beni strumentali.

L'economia regionale, nel corso del 2015, ha mostrato segnali di ripresa, rispetto all'anno precedente, nel comparto dei servizi. La condizione delle imprese manifatturiere è rimasta stabile, ma mantiene prospettive di miglioramento per il 2016. L'attività nel settore delle costruzioni rimane debole. Le condizioni del mercato

del lavoro sono rimaste stabili, soprattutto perché al lieve calo dell'occupazione in Provincia di Trento (-0,4%) si è contrapposto un lieve miglioramento della situazione in Alto Adige (+1,3%).

In Trentino è proseguita la riduzione dell'attività economica del settore delle costruzioni e secondo i dati della Cassa edile della provincia di Trento il numero delle ore lavorate nel comparto è calato del 9% rispetto al 2014, la produzione e gli ordinativi delle imprese operanti in provincia sono diminuiti del 3,1% e del 4,1%, sono diminuite, inoltre, sempre in Provincia di Trento, le compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo (-4,2%).

All'interno di questo scenario, ITEA S.p.A. si trova ad operare nel settore maggiormente in crisi, per quanto concerne l'economia provinciale. L'edilizia è il comparto che maggiormente ha risentito della crisi, le ditte operanti nel territorio faticano a gestire i cantieri in corso e la carenza di finanziamenti rende difficile operare acquisti, da destinare all'edilizia abitativa, sul libero mercato. Tali circostanze, necessariamente, hanno prodotto e produrranno un rallentamento dei tempi di realizzazione degli alloggi destinati all'edilizia sociale. Sull'altro piano, rimane sempre forte l'esigenza di affrontare i bisogni abitativi delle famiglie che abitano il territorio provinciale; famiglie in difficoltà nel reperire le risorse per provvedere autonomamente ai propri bisogni abitativi ed in difficoltà, 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 ed in sinergia con le altre realtà, pubbliche e private, operanti nel territorio, per affrontare tale situazione e per reperire le fonti di finanziamento necessarie ad approntare le giuste politiche di sostegno sociale tipiche della propria "mission" aziendale: dare risposta ai bisogni abitativi della comunità trentina, laddove il libero mercato non riesce a soddisfare in autonomia le esigenze della cittadinanza.

3.2 Investimenti ed interventi

Per quanto concerne l'attività produttiva svolta dalla Società sul territorio nel corso del 2015, si riportano in sintesi, nelle tabelle che seguono, gli interventi realizzati, o in corso di realizzazione, gli investimenti effettuati ed i dati inerenti all'attività di manutenzione del patrimonio abitativo.

A. Interventi realizzati o in corso di realizzazione

LIVELLI DI ATTIVITÀ	INTERVENTI 2015
Contratti di locazione alloggi stipulati	502 di cui: 403 alloggi rilasciati in passato dall'inquilino occupante e consegnati dopo adeguata manutenzione ai nuovi affittuari 99 alloggi situati in edifici di nuova realizzazione
Contratti di appalto aggiudicati	Appalto del servizio ascensori. Euro 6.618.189,87.
Contratti di appalto sottoscritti	Lavori di ristrutturazione "Ex casa cantoniera" e costruzione nuovo edificio in c.c. Padergnone (APAC) Euro 1.679.390,63 Affidamento, del servizio sostitutivo di mensa per il personale di ITEA S.p.A. Euro 36.702,00
Contratti di acquisto preliminari/definitivi sottoscritti	Acquisto complesso edificiale in Comune di Trento, loc. Gardolo (28 alloggi e rel. Pertinenze) Euro 7.506.162,43

IMMOBILIZZAZIONI/ INVESTIMENTI	ACQUISIZIONI DELL'ESERCIZIO 2015	ACQUISIZIONI DELL'ESERCIZIO 2014
Terreni e fabbricati	29.104.988	22.719.638
Incrementi di fabbricati esistenti	3.935.269	3.126.853
Impianti e macchinari	8.110	37.737
Attrezzature industriali e commerciali	117	275
Altri beni	11.265	36.173
TOTALE	33.059.749	25.920.676

Immobilizzazioni in corso e acconti	2015	2014
Cantieri in corso	30.896.125	37.528.180

Vanno inoltre considerati gli investimenti in fase di realizzazione sui quali la Società, al 31 dicembre 2015 è impegnata, gli stessi sono di seguito evidenziati a seconda del livello di realizzazione conseguito.

FASE	NUMERO ALLOGGI "IN LAVORAZIONE"	
	31/12/14	31/12/15
Progettazione preliminare	144	144
Progetti definitivi	184	184
Progetti in approvazione	-	-
Progetti esecutivi	219	219
Appalti	79	79
Cantieri in corso	228	212
Alloggi consegnabili fine anno	94	12
TOTALE ALLOGGI IN FASE DI REALIZZAZIONE	948	850

I dati della precedente tabella sono relativi al 31 dicembre 2015.

B. Investimenti effettuati

3.3. Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria

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	31/12/14	31/12/15	VARIAZIONE	
			ASSOLUTA	%
Ricavi netti	56.648.694	50.715.357	-5.933.337	-10,47%
Costi esterni	20.599.531	18.153.635	-2.445.896	-11,87%
Valore aggiunto	36.049.163	32.561.722	-3.487.441	-9,67%
Costo del lavoro	7.670.633	7.204.669	-465.964	-6,07%
Margine operativo lordo (EBITDA)	28.378.530	25.357.053	-3.021.477	-10,65%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri	11.957.701	11.007.212	-950.489	-7,95%
altri accantonamenti	1.452.000	1.050.000	-402.000	-27,69%
oneri diversi	4.246.412	2.291.271	-1.955.141	-46,04%
Risultato Operativo (EBIT)	10.722.417	11.008.570	286.153	2,67%
Proventi ed oneri finanziari	156.950	-124.915	-281.865	-179,59%
Risultato Ordinario	10.879.367	10.883.655	4.288	0,04%
Componenti straordinarie nette	141.889	688.318	546.429	385,11%
Risultato prima delle imposte	11.021.256	11.571.973	550.717	5,00%
Imposte sul reddito	9.436.494	6.565.052	-2.871.442	-30,43%
Risultato netto	1.584.762	5.006.921	3.422.159	215,94%

Dall'analisi dei dati sopra riportati emergono:

- » un significativo incremento del Risultato netto,
- » un decremento del Margine operativo lordo (-10,65%)
- » un incremento del Risultato operativo (+2,67%), ovvero della capacità di produrre reddito nel proprio business indipendentemente dalla struttura dei finanziamenti.

Elemento decisivo per giustificare alcune performance di questo anno è 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. Parte dei benefici tuttavia hanno avuto un effetto immediato ma parziale in quanto, si è provveduto già dal bilancio 2015 all'adeguamento del Fondo imposte differite, con un abbattimento dello stesso pari a Euro 1.988.000, valore questo che va a sua volta a ridurre la tassazione delle imposte per l'anno 2015 che produce dal punto di vista contabile, in via del tutto eccezionale per il 2015, un sensibile innalzamento dell'utile.

I dettagli dell'operazione sono indicati esaurientemente nella Nota integrativa.

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

3.3.2 Principali dati patrimoniali

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31/12/14	31/12/15
Immobilizzazioni immateriali nette	1.196.751	834.995
Immobilizzazioni materiali nette	1.113.800.584	1.125.256.025
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	114.609	80.447
Totale immobilizzazioni	1.115.111.944	1.126.171.467
Rimanenze di magazzino	5.538.536	633.239
Crediti verso Clienti	9.376.931	6.912.052
Crediti verso controllanti (c/esercizio e c/investimenti)	33.432.799	18.581.674
Crediti verso controllanti contribuiti su mutui e prestiti	9.477.783	-
Credito verso Stato per contributi su mutui e prestiti	-	-
Crediti tributari	837.657	541.112
Imposte anticipate	565.824	148.688
Altri crediti	719.543	541.017
Ratei e risconti attivi	279.104	58.530
Totale attivo circolante	60.228.177	27.416.312
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-9.000.000
Debiti verso fornitori	-10.888.633	-9.274.652
Acconti	-1.703.816	-627.643
Debiti per mutui e prestiti	-13.031.906	-827.462
Debiti verso banche	-2.988.585	-
Debiti tributari e previdenziali	-531.993	-917.199
Fondi per rischi e oneri	-4.387.377	-2.658.016
Debiti verso controllanti	-35.168.585	-43.613.933
Altri debiti	-3.185.817	-2.273.960
Ratei e riconti passivi	-5.537.024	-1.238.481
Passività a breve termine	-77.423.736	-70.431.346
Capitale d'esercizio netto	1.097.916.385	1.083.156.433
Crediti verso clienti (oltre 12 mesi)	2.391.147	686.447
Crediti verso controllanti (c/esercizio e c/investimenti)	143.113.920	225.299.385
Crediti verso controllanti per contributi su mutui e prestiti	58.236.404	-
Credito verso Stato per contributi mutui e prestiti	-	-
Crediti tributari	-	-
Crediti per imposte anticipate	322.130	433.332
Crediti verso altri	-	-
Attività a medio lungo termine	204.063.601	226.419.164

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31/12/14	31/12/15
Trattamento di fine rapporto	-36.891	-45.733
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-174.954.866
Acconti	-	-
Debiti verso fornitori	-280.285	-679.662
Debiti verso controllanti	-81.761.282	-26.628.028
Fondi per rischi e oneri	-6.450.258	-3.490.285
Debiti per mutui e prestiti	-141.206.303	-15.662.870
Altri debiti	-1.053.667	-1.229.949
Ratei e riconti passivi a lungo	-148.421.265	-166.151.695
Passività a medio lungo termine	-379.209.951	-388.843.088
Attività e passività a medio e lungo termine	922.770.035	920.732.509
coperto da:		
Risorse proprie		
Patrimonio netto	923.001.896	928.008.816
Disponibilità liquide	231.861	7.276.307
A pareggio	922.770.035	920.732.509

3.3.3 Principali dati finanziari

Al 31 dicembre 2015, sul conto tesoreria si registra una disponibilità pari a Euro 7.276.307. 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 2015 ammonta ad Euro 928.008.816, comprensivo dell'utile 2015 di Euro 5.006.921 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 918.866.238.

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.

3.4 Analisi degli indicatori di risultato finanziari

Indici di redditività

INDICI	DESCRIZIONE	RAPPORTI	2015	2014	COMMENTI
ROE	Indica la remunerazione del capitale proprio investito in azienda	$\frac{\text{RISULTATO NETTO}}{\text{CAPITALE PROPRIO}}$	0,54%	0,17%	Il rendimento offerto al socio dall'investimento in attività produttive è del 0,54%
ROI	Indica la redditività del capitale investito (pari al totale attivo) nella società	$\frac{\text{EBIT}}{\text{CAPITALE INVESTITO}}$	0,79%	0,78%	Il rendimento dei mezzi investiti in azienda aumenta al 0,79%
ROS	Indica il ricarico applicato dall'azienda per la determinazione del prezzo	$\frac{\text{EBIT}}{\text{RICAVI NETTI}}$	22,00%	19,00%	Su 100€ fatturati, 78€ sono assorbiti dai costi
LEVERAGE	Indica il rapporto fra capitale proprio e il capitale investito (pari al totale attivo)	$\frac{\text{CAPITALE INVESTITO}}{\text{CAPITALE PROPRIO}}$	1,50%	1,50%	Rispetto allo scorso anno non si rileva alcuna modifica dell'indebitamento
AT (assets turnover)	Indica la velocità con cui si rinnova il capitale (pari al totale attivo) investito rispetto al fatturato	$\frac{\text{RICAVI NETTI}}{\text{CAPITALE INVESTITO}}$	3,66%	4,11%	La proporzionalità esistente fra fatturato e capitale investito è lievemente calata rispetto all'esercizio precedente

Indici di produttività

INDICI	DESCRIZIONE	RAPPORTI	2015	2014	COMMENTI
PRODUTTIVITA' (COSTO PERSONALE)	Indica l'incidenza del costo del personale sul fatturato	$\frac{\text{ONERI PERSONALE}}{\text{RICAVI NETTI}}$	14,2%	13,5%	Il dato relativo alla produttività del personale è vicino a quello del precedente anno
INDICATORI DI PRODUTTIVITÀ (INCIDENZA COSTO PERSONALE)	Indica la rilevanza del costo del personale (al netto delle capitalizzazioni) sul costo della produzione	$\frac{\text{ONERI PERSONALE}}{\text{COSTO DELLA PRODUZIONE}}$	15,6%	13,9%	Rapporto stabile rispetto all'anno precedente

Indici economici

INDICI	DESCRIZIONE	RAPPORTI	2015	2014	COMMENTI
INDICATORI INCIDENZA IMPOSIZIONE FISCALE SUI RICAVI DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	Indica la percentuale di imposizione fiscale rilevata sui ricavi della gestione caratteristica	<u>ONERI FISCALI</u> CANONI E COMPENSI	53%	60%	Nel 2015 i ricavi da gestione caratteristica sono assorbiti per il 53% da imposte IRES, IRAP e IMU
INDICATORI INCIDENZA RICAVI GESTIONE CARATTERISTICA SUL N. UNITA' IMMOB. IN GESTIONE	Indica l'ammontare medio annuo ricavi per unità immobiliare (alloggi e altre u.i.)	CANONI E COMPENSI/UNITA' IMMOBILIARI IN GESTIONE	€ 1.197	€ 1.231	In media ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) genera ricavi per euro 1.197 all'anno
INDICATORI INCIDENZA IMPOSIZIONE FISCALE SUL TOTALE DELLE UNITA' IMMOBIL. GESTITE	Indica l'ammontare medio annuo degli oneri fiscali per unità immobiliare (alloggi e altre u.i.)	<u>ONERI FISCALI</u> UNITA' IMMOBILIARI IN GESTIONE	€ 638	€ 739	In media ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) assorbe per euro 638 annui i ricavi della gestione caratteristica
INDICATORI INCIDENZA COSTO PERSONALE SUL TOTALE DELLE UNITA' IMMOBIL. GESTITE	Indica l'ammontare medio annuo dei costi del personale (al netto delle capitalizzazioni) per unità immobiliare (alloggi e altre u.i.)	COSTI DEL <u>PERSONALE</u> UNITA' IMMOBILIARI IN GESTIONE	€ 368	€ 379	In media ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) assorbe per euro 368 annui i ricavi della gestione caratteristica
INDICATORI INCIDENZA ALTRI COSTI DELLA PRODUZIONE SULTOTALE DELLE UNITA' IMMOBIL. GESTITE	Indica l'ammontare medio annuo degli altri costi della produzione per unità immobiliare (alloggi e altre u.i.)	ALTRI COSTI DELLA <u>PRODUZIONE</u> UNITA' IMMOBILIARI IN GESTIONE	€ 1.212	€ 1.477	In media ogni unità immobiliare gestita (di proprietà e di terzi) assorbe per euro 1.212 annui i ricavi della gestione caratteristica
INDICATORI RICAPO 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 <u>VENDITE E PRESTAZIONI</u> N. ALLOGGI IN GESTIONE	€ 1.875	€ 1.927	In media ogni alloggio in gestione genera ricavi per euro 1.875 all'anno

Indici finanziari

INDICI	DESCRIZIONE	RAPPORTI	2015	2014	COMMENTI
INDICATORI DI LIQUIDITA' (ACID TEST)	Indica la capacità delle attività a breve di far fronte agli impegni a breve	<u>ATTIVITA' CORRENTI</u> PASSIVITA' CORRENTI	39%	78%	rispetto allo scorso anno, si rileva una riduzione della capacità di far fronte agli impegni a breve (valore soglia di riferimento >100%)
INDICE DI AUTONOMIA	Indica il grado di autonomia finanziaria della società (capacità di finanziare gli investimenti in proprio)	<u>CAPITALE NETTO</u> TOTALE PASSIVO E NETTO	0,7	0,7	il valore si colloca al di sopra della soglia di riferimento pari al 0,66 che indica una buona capacità di sviluppo della Società

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.

Come più volte ribadito negli anni successivi alla trasformazione, la significativa influenza della pressione fiscale subita dalla Società, rende sempre più problematico il conseguimento dell'equilibrio di bilancio senza l'apporto dei contributi della Provincia autonoma di Trento.

Senza scendere in questa sede nel dettaglio della determinazione della base imponibile IRES, per la quale si rimanda alla Nota integrativa allegata al presente Bilancio, va segnalato come, a fronte di un risultato economico ante imposte, pari a Euro 11.571.973, la particolare disciplina fiscale cui è soggetta ITEA S.p.A. implichi una tassazione corrente pari a Euro 10.758.394, ovvero prossimo al risultato ante imposte.

Una fiscalità, quindi, particolarmente penalizzante che giocoforza ha condizionato l'operatività della Società.

Tuttavia con l'entrata in vigore della Legge 28.12.2015 n.208 sono state introdotte importanti novità per il comparto dell'Edilizia Residenziale Pubblica – ERP – in forma di IACP comunque denominate e giuridicamente costituite, ivi compresa ITEA S.p.A.

In generale 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" (come è appunto ITEA S.p.A.).

I riferimenti sono agli articoli:

- » 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
- » 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.

Interventi questi che segnano dall'esercizio 2016 un decisivo cambio di rotta in materia fiscale per la società.

In continuità con la politica già adottata da molti anni, la Società opera nel campo della salvaguardia ambientale con la realizzazione di interventi finalizzati al risparmio energetico sul proprio patrimonio.

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi interventi l'obiettivo perseguito è quello di assicurare un elevato livello di efficienza energetica (classe B) degli edifici e favorire tecniche costruttive e utilizzo di materiali eco compatibili.

3.5

Il sistema impositivo

3.6.

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

3.7

Informazioni relative alle relazioni con il personale

3.7.1

Caratteristiche organico

Durante il 2015, il personale della Provincia autonoma di Trento messo a disposizione della Società è diminuito di n. 9 unità per pensionamenti.

Il personale della Società è altresì diminuito di n. 1 unità per passaggio in PAT; contestualmente si è proceduto all'assunzione di n. 2 unità, di cui una a tempo indeterminato ed una a tempo determinato per la durata di 6 mesi.

Al 31 dicembre 2015, il personale della Società è composto di n. 139 unità, di cui n. 75 di ruolo dipendenti della Provincia autonoma di Trento e a disposizione della Società (53,96%); n. 63 persone dipendenti della Società a tempo indeterminato ed uno a tempo determinato (46,04%). La componente di personale a part-time risulta pari a 24 unità, corrispondente a circa il 17,30% del personale. Dei 139 dipendenti n. 72 sono uomini e n. 67 donne. La suddivisione per Settori è la seguente:

SETTORI	N. DIPENDENTI
Direzioni generali	0
Affari Generali e Organizzazione	18
Finanziario	18
Investimenti	49
Servizi Patrimonio	26
Utenti	28
TOTALE	139

Dei 139 dipendenti, n. 55 sono laureati, n. 74 diplomati e n. 10 hanno la licenza media. Dei n. 55 laureati, n. 16 sono ingegneri, n. 8 architetti e n. 31 laureati in economia, giurisprudenza, sociologia, lettere, conservazione beni culturali. La suddivisione fra personale della Società e personale della Provincia autonoma di Trento a disposizione è la seguente:

	31/12/14	31/12/15	
S.P.A.	Direttori generali	0	0
	Dirigenti	2	2
	Quadri	7	7
	Impiegati a tempo indeterminato	53	54
	Impiegati a tempo determinato	1	1
	Totale personale dipendente ITEA S.p.A.	63	64
PAT	Dirigenti	3	2
	Direttori	8	5
	Impiegati	73	68
	Totale personale dipendente PAT. a disposizione di ITEA S.p.A.	84	75
TOTALE GENERALE	147	139	

Il tasso di assenteismo rilevato nella Società è pari al 5,2%. 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 2015 è inferiore rispetto all'esercizio 2014.

La concentrazione delle assenze per malattia risulta essere così ripartita:

- » n. 40 dipendenti con nessuna assenza;
- » n. 56 dipendenti da 1 a 5 giorni di assenza;
- » n. 16 dipendenti da 6 a 10 giorni di assenza;
- » n. 31 dipendenti oltre i 10 giorni.

3.7.2 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 influiscono anche sul budget a disposizione per la formazione, anche per l'anno 2015, 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 che 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, il ricorso a professionisti esterni. Nonostante la formazione di TSM, dall'anno 2015, fosse a pagamento anche per i dipendenti provinciali messi a disposizione della Società, il rapporto costo/qualità dei servizi resi 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 2015 si sono svolte, a pagamento, 1.273,5 ore formative complessive, con il coinvolgimento di 151 soggetti (91 dipendenti hanno partecipato ad almeno un corso formativo a pagamento). 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, Gestione dei Condomini, ecc...). In particolare la Società è stata impegnata nell'assolvimento degli obblighi di formazione del personale in ambito di sicurezza, organizzando un corso per i propri dipendenti svolgenti mansioni tecniche inerente alla formazione sull'utilizzo dei dispositivi di sicurezza per i lavori in quota. Il costo dell'attività formativa così svolta è stato di € 15.634,50, a fronte di un budget di € 20.000,00. Costo medio a partecipante: € 103,50. I fornitori coinvolti nell'attività formativa, così come descritta, sono stati in totale 11, 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 2012, 2013, 2014 e 2015.

	2012	2013	2014	2015
Soggetti coinvolti	110	69	248	151
Ore formative totali	1.581	997	1.485,5	1.273,5
Fornitori	12	14	11	11
Spesa totale	26.376	8.117	13.300	15.634

Come già accennato in precedenza e come consuetudine ormai da qualche anno, al fine di adeguare l'offerta formativa alle esigenze di risparmio economico, imprescindibile a tutti i livelli e gli ambiti della pubblica amministrazione, 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 l'INPS – per quanto concerne l'uso del nuovo applicativo Passweb2 – con la Regione Autonoma Trentino Alto Adige in ambito di interesse comune come ad esempio l'aggiornamento del personale addetto all'utilizzo del sistema AVCPass, con alcune ditte private (Serisolar, Edicom Edizioni) per aggiornamenti di natura tecnica ed ulteriori continui aggiornamenti svolti in collaborazione con altri Soggetti/Enti (Università, Collegio Geometri, ITA) per quanto concerne la materia di appalti pubblici.

Attività formativa non onerosa

Nello specifico questa attività formativa ha coinvolto tutti i settori della Società formando in totale 62 soggetti (50 dipendenti hanno partecipato ad almeno un corso formativo gratuito) per un totale di 270 ore formative svolte. Considerando i costi medi dei corsi svolti onerosamente (Euro 104), si può stimare che la partecipazione a questi corsi ha fatto registrare alla Società un risparmio (per minore esborso) pari ad Euro 6.418.

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

	2012	2013	2014	2015
Soggetti coinvolti	57	191	191	62
Ore formative totali	506	766	761,5	270
Risparmio stimato totale Euro	8.602	22.538	10.314	6.418

3.7.3 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.

3.7.4 Attività di negoziazione sindacale

L'attività in oggetto si è sviluppata come segue.

La Società, in data 30 marzo 2015, ha provveduto al rinnovo dell' "ACCORDO AZIENDALE PER IL PERSONALE DIPENDENTE DI ITEA S.p.A." in ordine alla regolamentazione di istituti quali: assenze e permessi, ferie, indennità per maneggio denaro, lavoro straordinario, trattamento di missione, diritto allo studio, formazione, previdenza integrativa, mensa aziendale.

In occasione del medesimo incontro del 30 marzo 2015, sulla base delle direttive impartite dal Dipartimento della Provincia competente in materia di personale, è stato inoltre siglato l'accordo aziendale relativo al Fondo di risultato anno 2014, destinato ai dipendenti della Società.

Il giorno 6 novembre 2015 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 Allegato E/3.

3.8 Informazioni sul rispetto delle direttive della Provincia autonoma di Trento alle Società controllate per l'esercizio 2015

Per quanto riguarda le direttive emanate dalla Giunta provinciale nei confronti del complesso delle Società appartenenti al gruppo provincia con la deliberazione n. 2063/2014 si rileva il rispetto degli obblighi ivi previsti, che vengono di seguito illustrati.

Obblighi pubblicitari e di informativa

a) Obblighi pubblicitari e di informativa

La Società ha rispettato gli obblighi pubblicitari e di informativa per l'esercizio 2015 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.

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 e 762/2013.

b) Comunicazione alla direzione generale proposte compensi per deleghe e incarichi speciali

La Società ha provveduto a comunicare i compensi per deleghe attribuite agli Amministratori e deliberato, in completa adesione al contenuto del conchiuso della Giunta provinciale di data 14 settembre 2012, le proposte di attribuzione da parte del Consiglio di Amministrazione di compensi per eventuali deleghe o incarichi speciali.

a) Modifiche statutarie

La Società non ha effettuato alcuna modifica statutaria nel corso del 2015.

b) Operazioni straordinarie

La Società non ha elaborato proposte relative ad operazioni societarie quali aumenti di capitale, acquisizione o dismissione di partecipazioni societarie (qualora queste abbiano comportato la perdita di un quinto dei voti in assemblea), l'acquisizione o cessione di rami d'azienda, le trasformazioni societarie o operazioni di fusione o scissione quando non rientranti in progetti di riorganizzazione deliberati dalla Provincia autonoma di Trento.

a) Piano strategico industriale

La Società ha adottato in data 18 dicembre 2015 e trasmesso alla Provincia un piano strategico - industriale a valenza triennale 2016-2018.

b)

La Società ha adottato in data 4 marzo 2015 il budget con le previsioni economico finanziarie per l'esercizio 2015 e lo ha trasmesso alla Provincia.

c) Verifiche periodiche andamento Budget

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

d)

La Società ha infine provveduto a fornire la rendicontazione semestrale ed annuale ai sensi dell'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, c.9 della L.P. 7.11.2005 n.15". Si rinvia la descrizione del dettaglio al paragrafo 6.1.1. della presente Relazione.

Con riferimento al 2015 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 n. 147/2015 e sue modifiche.

Organi Sociali

Modifiche statutarie
e altre disposizioni
straordinarieStrumenti di
programmazione
e reportingCentro di servizi
condivisi

Centri di competenza e sinergie di gruppo

a) Acquisti da società del gruppo Provincia

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

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:

- » non si è avvalsa di APOP;
- » si è avvalsa delle convenzioni stipulate dall'Agenzia per gli Appalti e Contratti alla quale la Società ha fornito tutte le informazioni riguardanti i fabbisogni di beni e servizi ai fini della attivazione di forme di approvvigionamento centralizzato:
 - » convenzione Consip fonia 4 attivazione
 - » convenzione Consip pc desktop e monitor
 - » adesione alla convenzione mercurio (Pat) per il servizio sostitutivo mensa
 - » adesione a convenzione telefonia mobile 6 – Consip
 - » servizio di brokeraggio assicurativo per ITEA S.p.A. – 01.10.2015-01.10.2020 (gara telematica fatta da Apac).
- » è stato affidato all'Agenzia lo svolgimento di n. 2 procedure di gara;

Per l'acquisto di beni e servizi per i quali non sono state attivate forme di acquisto aggregate la Società:

- » ha provveduto all'acquisizione utilizzando il MEPAT per le seguenti tipologie di beni/servizi:
 - » servizi di stampa
 - » cancelleria
 - » macchine per ufficio
 - » dispositivi di stoccaggio e lettura di dati
 - » servizi di programmazione di software antivirus
 - » servizi di programmazione di software di gestione delle licenze
 - » servizi di sorveglianza
 - » servizi fotografici
 - » servizio di apertura forzosa e cambio serratura
 - » affidamento del servizio di pulizia delle parti comuni e cura del verde, nonché di traslochi e di sgombero di immobili
 - » l'affidamento del servizio di stampa, imbustamento, etichettatura e postalizzazione della documentazione.
- » Ha provveduto all'acquisizione utilizzando il MEPA gestito da CONSIP per le seguenti tipologie di beni/servizi non disponibili sul MEPAT:
 - » materiale consumo
 - » cancelleria
 - » servizi di stampa.
- » Ha provveduto all'acquisizione mediante procedure concorrenziali di scelta del contraente per le restanti tipologie di beni/servizi non disponibili su MEPAT e MEPA:
 - » Servizi di riparazione e manutenzione
 - » caschi di protezione
 - » affidamento del servizio di trasporto e smaltimento dei beni derivanti dallo sgombero degli alloggi.

Disposizioni relative a consulenze e incarichi

a) Spese per nuovi incarichi di studio ricerca e consulenza

Nel 2015 la Società ha ridotto le spese per nuovi incarichi di studio, ricerca e consulenza, diversi da quelli afferenti attività istituzionale ovvero costituenti diretto espletamento della mission aziendale, di almeno il 65% rispetto alle medesime spese riferite al valore medio degli esercizi 2008-2009.

SPESE DI STUDIO RICERCA E CONSULENZA	MEDIA 2008/2009	2015
Spese per incarichi di studio, ricerca e consulenza totali	134.811	43.861
- spese indispensabili connesse all'attività istituzionale		15.860
- spese costituenti diretto espletamento della mission aziendale	134.811	28.001
Spese per incarichi di studio, ricerca e consulenza nette	0	0
Limite per il 2015 spese di studio ricerca e consulenza netta: 65% in meno rispetto alla media 2008-2009		0

La Società nel 2015 ha sostenuto spese per incarichi di studio, ricerca e consulenza afferenti l'attività istituzionale ovvero costituenti diretto espletamento della mission aziendale in merito all'operazione relativa alla estinzione anticipata dei prestiti obbligazionari e alle sue conseguenze economico patrimoniali. Tale consulenza è stata attivata congiuntamente alla Patrimonio del Trentino SpA che condivideva con ITEA S.p.A. la medesima problematica.

b) Conferimento incarichi e relative comunicazioni alla Provincia

Con riferimento al conferimento di incarichi di consulenza e collaborazione la Società ha applicato gli atti organizzativi che ne disciplinano criteri e modalità nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza e imparzialità.

La Società 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 di cui all'art.53 bis della L.P. 3 aprile 1997 n.7 trasmesso alla Provincia le informazioni relative a tutte le spese di consulenza e incarichi di collaborazione per la pubblicazione delle stesse sul sito della Provincia.

La Società nel 2015 ha ridotto di almeno il 70% le spese di carattere discrezionale, come declinate nel punto 12 dell'allegato C della delibera 2063/2014, rispetto alle corrispondenti spese afferenti il valore medio del triennio 2008-2010, ad esclusione di quelle che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale e di quelle legate all'attività di comunicazione e/o informazione strettamente funzionali allo svolgimento delle attività che comunque sono state sostenute con criteri di sobrietà.

Spese discrezionali

SPESE DISCREZIONALI	MEDIA 2008/2010	2015
Spese discrezionali totali	89.644	45.186
Spese per attività di comunicazione e/o informazione strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività istituzionale	11.553	19.992
Spese costituenti espletamento dell'oggetto sociale/ mission aziendale		3.168
Spese istituzionali e costituenti espletamento della mission aziendale nette	78.091	22.026
Limite per il 2015 spese discrezionali: 70% in meno rispetto alla media 2008-2010		23.427

Acquisti di beni immobili e mobili e di autovetture

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

Nel 2015 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).

Per Trentino Sviluppo e Patrimonio del Trentino sono fatte salve le operazioni specificatamente individuate alla lettera a) del punto 13, dell'allegato C alla delibera 2063/2014.

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

Nel 2015 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.

SPESE PER ARREDI E AUTOVETTURE	MEDIA 2010/2012	2015
Spesa per acquisto Arredi	11.583	
Spesa per acquisto Autovetture	6.831	
TOTALE	18.414	-
Limite per il 2015: 50% valore medio triennio 2010-2012		9.207

Ricorso al mercato finanziario e gestione della liquidità

a) Operazioni di indebitamento

La Società non ha eseguito nell'anno di riferimento 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 dalla deliberazione n. 763/2013, di coordinamento tra le società controllate della Provincia e il mercato finanziario, nella gestione della liquidità delle medesime società.

Controlli interni

a) Controllo interno

La Società ha sviluppato un proprio sistema di controllo interno attraverso uno specifico sistema informativo.

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.

Trasparenza

La società ha provveduto all'attuazione degli di trasparenza ai sensi della L.P. 4/2014, secondo quanto previsto dalla deliberazione della Giunta provinciale n.1757 del 20 ottobre 2014.

Piani di miglioramento

Nella tabella che segue viene data evidenza del progressivo grado di conseguimento degli obiettivi fissati nell'ultima versione aggiornata del piano di miglioramento redatto ai sensi delle direttive n. 2505/2012 e succ. modifiche.

RENDICONTO PIANO DI MIGLIORAMENTO ITEA S.P.A. 205

AMBITO	ID	AREA DI INTERVENTO	BENEFICIO ATTESO	2015	CONSUNTIVO	DELTA
Efficientamento	ITEA 1	Riduzione della percentuale delle "sfittanze" per gli alloggi sfitti oggi a carico della Società attraverso un più attento monitoraggio dell'iter burocratico di assegnazione da parte degli Enti Locali, con conseguente beneficio sia sui canoni e che sulle spese condominiali degli alloggi sfitti.	maggiori canoni introitati e minori spese sostenute per effetto della riduzione del 15% dei tempi medi (459gg) di sfittanza (pari a 2 mesi su 350)	€ 81.900 € 41.398	€ 307.500	€ 163.142
	ITEA 4	Riduzione dei tempi intercorrenti tra la programmazione e l'effettiva realizzazione degli investimenti, anche attraverso l'ottimizzazione delle sinergie con gli enti locali.	maggiori canoni introitati	€ 21.060		
	ITEA 3	Miglioramento e ottimizzazione della gestione finanziaria attraverso una riduzione dei tempi di rendicontazione di talune attività finanziate da ITEA S.p.A. in nome e per conto di terzi: manutenzioni e spese condominiali	media manter (manutenzioni di terzi) da fatturare all'anno €200.000 tempi medi 2 anni da ridurre ad un anno ed emissione conguagli spese condominiali a 18 mesi (Recupero per interessi passivi a 5,95%)	€ 11.180	€ 94.877	€ 83.697
	ITEA 2	Sviluppo della razionalizzazione del patrimonio immobiliare attraverso le permuta con la PAT e Enti Locali di unità immobiliari non abitative con alloggi al fine anche di ridurre drasticamente il ricorso agli alloggi locati da privati per far fronte al fabbisogno residenziale, con conseguente aumento dei canoni futuri introitati e riduzione dell'importo IMU da versare. In tal caso il beneficio rilevato a consuntivo coincide con quanto previsto in ragione dell'esclusione dall'ambito dell'IMIS degli immobili di proprietà degli enti strumentali dalla PAT. Iva compresa ITEA S.p.A.	per canoni futuri introitati e per minor IMU da versare	€ 64.584	€ 64.584	€ -
	ITEA 5	In seguito alle modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (introdotte nel corso del 2012) che in sintesi prevedono il "Ripristino IVA per housing sociale", la Società dal 2013 ha optato per l'assoggettamento all'IVA delle locazioni (fino al 2012 considerate esenti) e delle cessioni, gode dei vantaggi relativi alla maggior detraibilità dell'imposta. Nel 2012 la percentuale della detraibilità dell'IVA è stata pari al 14%.	minori costi	€ 200.000	€ 229.289	€ 29.289
Contenimento costi	ITEA 6	Costo del personale: riduzione della spesa da conseguire con il sostanziale blocco del turnover (mancato rinnovo o trasformazione dei tempi determinati e pre pensionamenti);	minori costi	€ 172.000	€ 441.918	€ 269.918
	ITEA 7	Riduzione dei costi legati ai servizi di consulenza ed altre prestazioni di servizio, attraverso: l'incardinamento di alcuni servizi oggi esternalizzati quali l'elaborazione dei Duvri e la gestione dell'archivio, grazie anche alla prospettata revisione delle attività della Società in seguito al trasferimento del personale tecnico all'APOP e la rinegoziazione dei contratti della sicurezza (riduzione di 15.000 € nel 2016) e l'unificazione dei call centre (risparmio di 45.000 € nel 2014).	2015 rinegoziazione contratti sicurezza €15.000; 2014 accorpamento call center €45.000	€ 15.000	€ 24.104	€ 9.104
Miglioramento dei servizi ai cittadini		Completamento dello strumentario tecnico necessario per l'effettuazione di una campagna di customer satisfaction rivolta all'utenza: strutturazione del/i campione/i, definizione del questionario e della/e metodologia/e di rilevazione, definizione ed affidamento dell'incarico della campagna di rilevazione (interviste), analisi e studio delle risultanze al fine di individuare un profilo attuale delle esigenze dell'utenza Itea;	contenimento conflittualità ed azioni di problem solving, minori costi		eseguito	
		Analisi specifica delle esigenze dei servizi territoriali all'utenza, anche sulla base delle risultanze della ricerca di customer satisfaction, finalizzata al miglioramento delle sinergie tra servizi ispettivi di Itea e servizi di supporto socio-relazionale, in un'ottica di orientamento al cliente;	contenimento conflittualità ed azioni di problem solving, minori costi		eseguito	
		Sviluppo di progetti coordinati e mirati, sulla base delle predette analisi, per il miglioramento della vivibilità e lo sviluppo delle relazioni di comunità di quartiere;	contenimento conflittualità ed azioni di problem solving, minori costi		in corso	
		Rilancio della comunicazione verso e dal cliente, con sviluppo di funzioni web di interfaccia Società/utente quali funzioni interattive di navigazione, consultazione, compilazione istanze/pratiche inoltrando documentazione, ecc ... (SPORTELLO INTERATTIVO)	spinta alla digitalizzazione		in corso	
				€ 607.122	€ 1.162.272	€ 555.150

Direttive di cui all'allegato D della delibera 2063/2014

Disposizioni in materia di personale di cui l'allegato alla deliberazione 2288/2014 parte II, lettera A

La Società ha informato il proprio modello organizzativo redatto ai sensi del D.Lgs. 231/2001 ai principi di: separazione delle competenze e delle responsabilità, formalizzazione dell'esercizio dei poteri di firma e autorizzativi in coerenza con la propria struttura organizzativa e di verificabilità e documentabilità di ogni operazione.

a) Nuove assunzioni

La Società ha assunto nuovo personale a tempo indeterminato (1 unità) previa autorizzazione del Dipartimento provinciale competente in materia di personale, per posizione legata al consolidamento di nuove attività non di carattere temporaneo o straordinario che non possono essere svolte dal centro servizi condivisi, quali nella fattispecie la figura di un ingegnere da destinare all'ambito della riqualificazione energetica e dell'attestazione delle prestazioni energetiche degli edifici di proprietà della Società.

La Società ha assunto nuovo personale a tempo determinato (1 unità) per 6 mesi esclusivamente per la sostituzione di personale assente con invarianza di costo a carico della società. Figura amministrativa da destinare alla fatturazione dei canoni degli utenti in conseguenza dell'imminente pensionamento della titolare.

b) Contratti aziendali

La Società non ha provveduto al rinnovo degli accordi aziendali scaduti nel 2013.

La Società, pertanto, non ha provveduto a disdettare o recedere da contratti aziendali o di secondo livello e non ha provveduto ad adeguarli alle disposizioni che stabiliscono a carico della Provincia obblighi di contenimento degli oneri contrattuali e delle altre voci di natura retributiva o indennità, in quanto giunti alla scadenza della loro efficacia.

E' in corso la discussione del Rinnovo dell'Accordo aziendale sulla base delle intese assunte con il Dipartimento della Provincia competente in materia di personale per il premio di risultato 2015.

c) Retribuzioni incentivanti analoghe al Foreg

La Società ha corrisposto compensi incentivanti comunque denominati previsti dalla contrattazione collettiva, sia al personale dipendente che ai quadri, nei limiti previsti dalle direttive di cui alla deliberazione 2288/2014, così come confermato dal Dipartimento competente in materia.

La Società non ha provveduto all'espletamento di progressioni di carriera sia in senso verticale che orizzontale né all'attribuzione di miglioramenti economici; fatto salvo il recepimento del rinnovo del CCNL Federcasa avvenuto il 27 marzo 2014.

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 non ha sostenuto spese per collaborazioni nel 2015.

SPESE PER COLLABORAZIONI	2014	2015
Spesa per collaborazioni	-	-
- 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 parte di spesa in cofinanziamento)		
Spesa per collaborazioni netta	-	-

f) Spese di straordinario e viaggi di missione

La Società nel 2015 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.

SPESE DI STRAORDINARIO E VIAGGI DI MISSIONE	2015
Spesa di straordinario	74.154
Spesa di viaggio per missione	83.386
Totale spese di straordinario e per viaggi di missione	157.540
- Maggiore spesa necessaria per il mantenimento dei livelli e delle condizioni di servizio	26.805
Spesa di straordinario e viaggi di missione 2015 netta	130.735
Limite 2015: riduzione del 5% rispetto al 2013	132.732

Tale andamento, peraltro, trova le sue giustificazioni sui seguenti elementi.

Per quanto attiene allo straordinario, il blocco del turnover attuato da anni ha di fatto saturato la dotazione di ore ordinarie/uomo a disposizione con la necessità di andare ad attingere alle prestazioni di lavoro straordinario per assicurare l'attività programmata.

Per quanto riguarda le trasferte, il decisivo impulso alla realizzazione degli alloggi di risultati da un lato e, la contestuale ripresa dei cantieri che nel biennio precedente hanno subito delle interruzioni legate alla sofferenza generale delle imprese costruttrici, dall'altro, hanno determinato un incremento nella spesa per trasferte rispetto al 2014 al fine di assicurare la presenza e la vigilanza dei direttori dei lavori e loro collaboratori sul territorio.

g) Spesa complessiva per il personale

La Società ha contenuto la spesa complessiva per il personale per l'anno 2015 comprensiva delle spese per collaborazioni, nel limite degli importi complessivi riferiti all'anno 2013.

Dal raffronto vanno esclusi i maggiori oneri del 2015 connessi: alle assunzioni autorizzate dal Dipartimento provinciale competente in materia di personale e le deroghe sulle collaborazioni previste al punto A3 della parte II dell'allegato alla delibera 2288/2014.

SPESA PER IL PERSONALE	IMPORTO
Spesa per il personale 2013 (tempo determinato e indeterminato)	7.876.012
+ Spesa per collaborazioni 2013 nette	5.386
Limite spesa per il Personale 2015	7.881.398

SPESA PER IL PERSONALE	IMPORTO
Spesa per il personale 2015 (tempo determinato e indeterminato)	7.204.669
+ Spesa per collaborazioni 2015 nette	
- Spesa per nuove assunzioni autorizzate dal Dipartimento Organizzazione e personale	37.674
Spesa per il personale 2015 "confrontabile"	7.166.995

Disposizioni relative al reclutamento del personale

La Società ha rispettato le disposizioni sul reclutamento del personale a tempo indeterminato secondo quanto stabilito dalla delibera della Giunta provinciale 2288/2014 (parte II, punto C1 dell'allegato) e ha adeguato il proprio ordinamento per il reclutamento del personale alle disposizioni ivi contenute.

La società ha rispettato le procedure previste dalla delibera della Giunta provinciale 2288/2014 (parte II, punto C2 dell'allegato) per l'assunzione di nuovo personale a tempo determinato.

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 prudenzialmente, da un lato all'eliminazione di alcuni crediti considerati inesigibili, dall'altra 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 2015 è stata concessa da parte di Unicredit SpA, un'apertura di credito in convenzione di Tesoreria di Euro 14.597.310, con valenza fino al 28 febbraio 2016. Tale apertura di credito è stata utilizzata nel corso dell'anno con l'addebito di Euro 66.248 per interessi passivi.

Durante l'esercizio 2015, è continuata, infine, la restituzione delle rate come dettagliate in Nota integrativa.

N.	DATA P.O.	COD.ISIN	PERIODO	IMPORTO PO	TASSO	DELIBERA	CONTRIBUTO				CAPITALE RESIDUO A 31.12.2014
							ANNUALITA' (CAP E INT.)	DURATA ANNI	SCADENZA	TOTALE CONTRIBUTO	
1	23.12.2008	IT 0004440191	da 23/12/2008 a 23/12/2027	41.500.000,00	4,058%	D.G.P. 2938 DD. 7/11/2008 e D.P.G. INTEGRATIVA 3040 DD. 21/11/2009 - DETERM. SERVIZIO N. 82 17/12/2008	2.500.000,00 +	20	23/12/2027	61.250.000,00	-
2	18.12.2009	IT 0004555584	da 18/12/2009 a 31/12/2028	43.200.000,00	4,339%	D.G.P. 2564 DD. 23/10/2009 - DETERM. SERVIZIO N. 802 DD. 11/12/2009	3.300.000,00	20	31/12/2028	66.000.000,00	-
3	12.07.2011	IT 0004734221	da 12/07/2012 a 30/06/2029	22.600.000,00	5,238%	D.G.P. 2791 DD. 03/12/2010 - DET. SERVIZIO N. 306 E 369 DEL GIUGNO E LUGLIO 2011	3.500.000,00	20	30/06/2029	70.000.000,00	16.490.331,82
4	12.07.2011	IT 0004739956	da 12/07/2012 a 30/06/2029	22.600.000,00	5,013%	D.G.P. 2791 DD. 03/12/2010 - DET. SERVIZIO N. 306 E 369 DEL GIUGNO E LUGLIO 2011	3.000.000,00	20	31/12/2030	60.000.000,00	-
5	10.07.2012	IT 0004839517	da 10/7/2012 a 31/12/2030	36.000.000,00	5,950%	D.G.P. 2794 DD. 14/12/2011 - DET. SERVIZIO N. 384 DD. 4/7/2012	2.000.000,00	20	31/12/2032	40.000.000,00	-
6	25.11.2013	IT 0004974058	da 25/11/2013 a 31/12/2032	25.400.000,00	4,780%	D.G.P. 896 DD. 10/05/2013 - MODIFICATA CON D.G.P. 1690 DD. 08/08/2013 DET. DIPARTIMENTO N. 136 DD. 19/11/2013					
				191.300.000,00							16.490.331,82



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. ATTIVITA' 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 particolare, nel corso dell'anno di riferimento si è giunti ad un punto di svolta nella collaborazione esistente tra ITEA S.p.A. e Social housing Québec, relativa alla costruzione di abitazioni a struttura in legno e al relativo monitoraggio volto a comparare performance energetiche, acustiche e strutturale delle tecnologie adottate, con il completamento degli alloggi di via Talvera a Gardolo (TN).

6. 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.

6.1 Rapporti con l'Ente controllante "Provincia autonoma di Trento"

Nel corso dell'esercizio 2015, ITEA S.p.A. ha avuto i seguenti rapporti con la Provincia autonoma di Trento:

- » da parte della Provincia autonoma di Trento la messa a disposizione del personale provinciale ad I.T.E.A. S.p.A. a fronte del rimborso totale degli oneri, come previsto da apposita convenzione, che per il 2015 ammontano ad Euro 3.987.949;
- » il versamento dei contributi a copertura quota capitale e interessi delle rate dei 7 prestiti obbligazionari, così come indicato nelle delibere o determinazioni di assegnazione dei contributi;

- » l'assegnazione e l'erogazione di una concessione di credito infruttifera pari ad Euro 93.892.688 come indicato nella Determinazione del Dirigente del Servizio Autonomie Locali n. 482 di data 14 dicembre 2015, per l'estinzione anticipata dei seguenti prestiti obbligazionari:

PRESTITI	DEBITO INIZIALE	DEBITO RESIDUO AL 31/12/15	VALORE INDENNIZZO	TOTALE
IT0004440191	41.500.000	27.283.147	5.911.482	33.194.630
IT0004555584	43.200.000	30.953.254	8.075.796	39.029.051
IT0004739956	22.600.000	16.471.472	5.197.535	21.669.007
		74.707.874	19.184.814	93.892.688

- » l'assegnazione e l'erogazione di una concessione di credito infruttifera pari ad Euro 70.062.177,43 come indicato nella Determinazione del Dirigente del Servizio Autonomie Locali n. 516 di data 24 dicembre 2015, per l'estinzione anticipata dei seguenti prestiti obbligazionari:

PRESTITI	DEBITO INIZIALE	DEBITO RESIDUO AL 31/12/15	VALORE INDENNIZZO	TOTALE
IT0004839517	36.000.000	28.025.445	12.188.27	40.213.720
IT0004974058	25.400.000	21.982.653	7.865.803	29.848.456
		50.008.099	20.054.078	70.062.177

Per ulteriori dettagli sull'intera operazione si rimanda alla Nota integrativa.

- » l'assegnazione e l'erogazione della somma di € 10.000.000 a titolo di finanziamento soci, ai sensi dell'art. 5 c.1 della L.P. 9/2015, recante "Disposizioni di spesa in materia di società controllate e connessa modificazione dell'articolo 25 della legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27". Tale finanziamento infruttifero dovrà essere restituito entro il 31 dicembre 2025, così come indicato nella delibera della Giunta provinciale n.1589 del 21 settembre 2015;
- » l'assegnazione e l'erogazione dell'ulteriore somma di € 10.000.000 a titolo di finanziamento soci, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 19/2015. Anche tale finanziamento infruttifero dovrà essere restituito entro il 31 dicembre 2025, così come indicato nella delibera della Giunta provinciale n. 2357 del 18 dicembre 2015;
- » la concessione di un contributo in conto esercizio di Euro 5.339.299 per l'anno 2015, così come indicato nella delibera della Giunta provinciale n.2525 del 30 dicembre 2015.

Nell'allegato 1 vengono sintetizzate le relazioni economico patrimoniali con la Provincia autonoma di Trento.

Allegato I - Rapporti con l'ente controllante.

VOCE DI BILANCIO	PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	NOTE
B II- 5) Immobilizzazioni in corso e acconti	21.903	Servizi forniti su cantieri vari
C 4) Crediti verso controllanti	227	Corrispettivo gestione alloggi forze armate e piano ammortamento prestiti cooperative
C 4) Crediti verso controllanti	7.330	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	9.614.455	Crediti per contributi c/esercizio deliberati e non erogati
C 4) Crediti verso controllanti	0	Crediti per contributi prestiti obbligazionari sottoscritti anni 2005-2008-2009
C 4) Crediti verso controllanti	34.656.083	Crediti per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2008 (modifica 2016 delibera GP 2935/2008)
C 4) Crediti verso controllanti	40.743.605	Crediti per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2009 (modifica 2016 delibera GP2564/2009)
C 4) Crediti verso controllanti	47.740.683	Crediti per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2010 (modifica 2016 delibera GP 2791/2010)
C 4) Crediti verso controllanti	624.444	Crediti per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2011 (3.122.222,08 delibera GP 2794 /2011)
C 4) Crediti verso controllanti	42.071.284	Crediti per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2011 (modifica 2016 delibera GP 2794/2011)
C 4) Crediti verso controllanti	17.003.160	Crediti per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2012 (18.892.400,00 delibera GP 2822/2012)
C 4) Crediti verso controllanti	31.243.564	Crediti per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2013 (modifica 2016 delibera GP 896 e1690/2013)
C 4) Crediti verso controllanti	693.858	Crediti per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2013 (693.858,19 delibera GP dd 11 12 2013)
C 4) Crediti verso controllanti	566.000	Crediti per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2014 (566.000 delibera GP 2281/2014)
C 4) Crediti verso controllanti	10.000.000	Crediti per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2014 (566.000 delibera GP 2281/2014)
C 4) Crediti verso controllanti	50.000	Crediti per contributi c/capitale provved. APIAE del 2012 n. 378-508
C 4) Crediti verso controllanti	5.339.300	Crediti per contributi C/esercizio deliberati PAT anno 2015 (delibera GP 2525/2015)
C 4) Crediti verso controllanti	2.100.000	Crediti per contributi c/investimenti riqualificazione energetica deliberati PAT anno 2015 (delibera GP 2317/2015)
	243.881.059	
B II) Immobilizz.materiali	-14.851.254	Contributi c/investimento PAT deliberati anno 2007/2008 contabilizzati a riduzione di immob.materiali (18.285.649,68)
B II) Immobilizz.materiali	-4.928	Contributi c/investimento PAT deliberati anno 2007/2008 contabilizzati a riduzione del valore di aree nn edificabili e lavori di costruzione relativi (18.285.649,68)
B II) Immobilizz.materiali	-577.248	Contributi c/investimento PAT deliberati anno 2010 contabilizzati a riduzione di immob.materiali (rif.to lotti serramenti s277 s278)
	-15.433.430	
B I) Immobilizz.immateriali	-647.344	Contributi c/investimento PAT deliberati anno 2007/2008 contabilizzati a riduzione di immob.immateriali (18.285.649,68)

VOCE DI BILANCIO	PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	NOTE
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	93.892.689	Finanziamento PAT Delibera GP 2198/2015 e Det.Dirigente 483/2015
D3) Debiti verso soci per finanziamenti	70.062.177	Finanziamento PAT Delibera GP 2198/2015 e Det.Dirigente 516/2015
	183.954.866	
D 11) Debiti verso controllanti	515	Debiti vs pat per fatture ricevute
D 11) Debiti verso controllanti	16.896.076	Debiti vs PAT per stipendi personale messo a disposizione ominicomprendivo
D 11) Debiti verso controllanti	4.111.011	Debiti vs PAT per tfr personale messo a disposizione
D 11) Debiti verso controllanti	15.148	Debiti vs PAT per rientri enti soppressi
D 11) Debiti verso controllanti	12.991.666	Acconti contributi PAT c/investimento non ancora utilizzati delibera anno 2010 (delibera GP 2791 dd 03 12 2010)
D 11) Debiti verso controllanti	6.986.920	Acconti contributi PAT c/investimento non ancora utilizzati delibera anno 2011 (delibera GP 2794 dd 14 12 2011)
D 11) Debiti verso controllanti	3.667.537	Acconti contributi PAT c/investimento anno 2012 (18.892.400,00 delibera GP 2822 dd 14 12 2012)
D 11) Debiti verso controllanti	13.411.292	Acconti contributi PAT c/investimento non ancora utilizzati delibera anno 2013 (delibera GP dd 10 05 2013)
D 11) Debiti verso controllanti	2.100.000	Acconti contributi PAT c/investimento non ancora utilizzati delibera anno 2015 (delibera GP 2317/2015)
D 11) Debiti verso controllanti	0	Acconti contributi PAT c/investimento non ancora utilizzati delibera anno 2014 (566.000 delibera GP 2281/2014)
D 11) Debiti verso controllanti	10.000.000	Acconti contributi PAT c/investimento non ancora utilizzati delibera anno 2014 (10.000.000 delibera GP 2281/2014)
D 11) Debiti verso controllanti	2.547.035	Acconti contributi PAT c/investimento non ancora utilizzati delibera anno 2015
D 11) Debiti verso controllanti	61.796	Debiti vs PAT per eccedenza canone da versare al Fondo provinciale casa
	72.788.996	
E) Risconti passivi	1.982.215	Risconti passivi per contributi c/investimento PAT deliberati anno 2007/2008 (18.285.649,68)
E) Risconti passivi	0	Risconti passivi per contributi prestiti obbligazionari sottoscritti anni 2005-08-09
E) Risconti passivi	28.723.074	Risconti passivi per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2008 (delibera GP 2935/2008)
E) Risconti passivi	32.667.808	Risconti passivi per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2009 (delibera GP2564/2009)
E) Risconti passivi	40.249.060	Risconti passivi per contributi c/investimento PAT deliberati anno 2010 (2 po2011)
E) Risconti passivi	3.051.358	Risconti passivi per contributi c/investimento PAT deliberati anno 2011 (3.122.222,08 delibera GP 2794 dd 14 12 2011)
E) Risconti passivi	30.312.234	Risconti passivi per contributi c/investimento PAT deliberati anno 2011 (po2012 - delibera GP 2794 dd 14 12 2011)
E) Risconti passivi	14.924.265	Risconti passivi per contributi c/investimento PAT deliberati anno 2012 (18.892.400,00 delibera GP 2822 dd 14 12 2012)
E) Risconti passivi	12.973.335	Risconti passivi per contributi c/investimento PAT deliberati anno 2013 (po2013 delibera GP dd 10 05 2013)

Passività

VOCE DI BILANCIO	PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	NOTE
Passività	E) Risconti passivi	690.389 Risconti passivi per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2013 (693.858,19 delibera GP dd 11 12 2013)
	E) Risconti passivi	563.170 Risconti passivi per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2014 (566.000 delibera GP 2281/2014)
	E) Risconti passivi	2.792.265 Risconti passivi per contributi c/investimento deliberati PAT anno 2015
	E) Risconti passivi	128.172 Risconti passivi per contributi c/capitale provved.APE n. 12680 12697 del 23/12/2011
		169.057.345
Costi	B 7) per servizi	885 Oneri diversi di gestione 2015
	B 9) Costi del personale - e) altri costi	3.954.799 Costi personale PAT messo a disposizione anno 2015
Ricavi	A 1) Valore della produzione ricavi delle vendite	0 compenso attività tecnica
	A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	5.941.182 Contributi c/esercizio (per spese di funzionamento)
	A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	39.238.892 Contributi c/esercizio copertura indennizzo estinzione anticipata PO
	A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	3.828.883 Contributi c/ capitale (per prestito obbligazionario)
	A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	58.983 Canoni di locazione e spese accessorie
	A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	227 Corrispettivo gestione alloggi forze armate a piano ammortamento prestiti cooperative
	A 5) Valore della produzione Altri ricavi e proventi	829.519 contributi c/investimento sterilizzazione ammortamenti (deliberati 2010- 2013)
		49.897.686
C 17) Interessi ed altri oneri finanziari	7.161.089 Contributi ini conto esercizio erogati dalla PAT (per interessi su prestito obbligazionario)	
	7.161.089	

Allegato II - Riconciliazione utilizzo dei finanziamenti a copertura delle spese di investimento

VOCI CONTABILITA' GENERALE	RIF. BILANCIO	TOTALI	RICONCILIAZIONE	RENDICONTO	TOTALI	DELTA	DESCRIZIONE
ACQUISIZIONI SUL MERCATO		979.264					La differenza è dovuta alle seguenti motivazioni:
ACQUISTO CESPITI FINITI	SPATTIVO B) (I. 1) e 5)	7.501.795	ACQUISIZIONI SUL MERCATO E ACQUISTI CESPITI FINITI	Acquisti alloggi finiti o in corso di costruzione	2.442.966	-6.038.093	- 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);
			8.481.059				
SAL CANTIERI + aree + espropri	SPATTIVO B) (I. 1) e 5) aree/ ruderi e espropri	-		Spesa per completamento alloggi in corso al 1.1.2007 rientranti nel P.S.	12.262.427		Le differenze sono dovute a: - differenze temporali tra quanto contabilizzato e il momento del pagamento;
		11.509.525	SAL CANTIERI E AREE	Spesa per alloggi o altre iniziative in corso di realizzazione	320.722	838.861,32	
			11.948.674				
- di cui Personale	CE A) 4)	580.714		Spesa per alloggi già consegnati al 1.1.2013	204.386		
		3.114.201	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	Manutenzione straordinaria (fra cui sono compresi alloggi da risulta)	2.527.923	-794.056	Dovuto alla differenza rilevata tra il pagamento delle fatture contabilizzate negli anni precedenti
			3.321.979				
- di cui Personale	SPATTIVO B) (I. 7)	207.778					
		4.10.620					
QUOTA 28% DELL'IVA NON CAPITALIZZATA	CE A) 4)	425.767	IVA			-425.767	Iva di competenza rilevata a Bilancio e documentata nelle voci di spesa a rendiconto
			425.767				
VALORE COMPETENZA		24.177.478	24.177.478	VALORE RENDICONTATO	17.758.424	-6.419.054	

6.1.1 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”.

1) Utilizzo dei finanziamenti a copertura dei costi di esercizio.

Con deliberazione della Giunta provinciale 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 2015, lo stato di attuazione del Piano Straordinario 2007-2016 e la relativa rendicontazione al 31 dicembre 2015 che segue l’aggiornamento degli investimenti realizzati nel corso del primo semestre 2015 inviato in PAT il 21 settembre 2015.

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.

La rendicontazione rappresenta i diversi flussi di finanziamenti utilizzati nel corso del 2015 per quanto attiene ai finanziamenti erogati su costi di competenza di esercizi pregressi.

2) Utilizzo dei finanziamenti a copertura delle spese di investimento.

I finanziamenti a copertura delle spese di investimento sono stati riepilogati nella tabella sottostante con gli importi di competenza 2015 che sono stati capitalizzati secondo il criterio della competenza temporale. La rendicontazione, prevista 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”, è elaborata secondo il criterio di cassa ed in particolare tenendo conto del momento della manifestazione numeraria dell’evento che coincide con la data di pagamento.

Nella tabella, di cui all’allegato 2, viene evidenziata la riconciliazione tra i due criteri.

Infine, 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 sostanzialmente in assenza di specifici interventi finanziari della Provincia autonoma di Trento.

In questi casi la Società ha provveduto a far fronte solo a quota parte delle spese con risorse proprie, attraverso l’autofinanziamento, dall’altra è ricorsa all’utilizzo dei finanziamenti erogati dal socio unico sugli anni successivi a copertura di interventi pregressi in via di conclusione.

Tale momentaneo squilibrio è stato di recente 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 e per il 2015 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.

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.

6.2 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. Sotto tale aspetto si rimanda a quanto commentato al paragrafo 2 della presente relazione sulla gestione.



Con Informatica Trentina S.p.A. non sono riportati in bilancio debiti; e nel 2015 non vi sono costi di esercizio.

Con Trentino School of Management non sono riportati in bilancio debiti; e nel 2015 i costi di esercizio ammontano a Euro 8.715.

Con Trentino Riscossioni S.p.A. non sono riportati in bilancio debiti; i costi di esercizio nel 2015 ammontano ad Euro 3.953.

Con Trentino Network S.R.L. sono riportati in bilancio debiti per Euro 1.498; i costi di esercizio nel 2015 ammontano ad Euro 16.444.

Con Patrimonio del Trentino S.p.A. non sono riportati in bilancio debiti; e nel 2015 non vi sono costi di esercizio. I ricavi di esercizio nel 2015 ammontano a Euro 471.

La Società nel corso dell'esercizio 2015 non è stata in possesso direttamente né indirettamente di azioni proprie, né di azioni dell'Ente controllante.

In data 19 febbraio 2016 è stata approvata dal Consiglio di amministrazione la nuova riorganizzazione della società. Un progetto che non si limita ad una semplice ricollocazione di funzioni e personale, come imposto dal pensionamento di alcune figure apicali, ma si spinge nella direzione di dare decisivo impulso ad una revisione strutturale di alcuni processi alla costante ricerca dell'efficienza ed efficacia degli stessi.

In sintesi il nuovo Consiglio ha inteso mettere in campo tutte le risorse a disposizione al fine di adempiere ai seguenti obiettivi individuati come strategici:

- » migliorare la comunicazione verso l'esterno (in particolare verso gli stakeholders della Società: Provincia, utenza, enti e associazioni) creando un "nucleo di comunicazione", che favorisca anche i rapporti con ordini professionali e enti di ricerca;
- » riprogrammare, sulla base delle indicazioni politiche in merito alle priorità di intervento, l'esecuzione di interventi manutentivi o costruttivi o la loro riconversione (progettazioni eseguite, ma non realizzate);
- » accelerazione del processo di recupero e messa in circolo degli alloggi di risulta
- » progettazione di interventi di ristrutturazione di interi edifici puntando in particolare sulla loro riqualificazione energetica, anche attraverso forme di partenariato pubblico privato;
- » costituzione di un'unità di lavoro competente in materia di partenariato pubblico privato da dedicare a progetti speciali;
- » mantenere rapporti di massima collaborazione con il Centro Servizi Condivisi, senza compromettere la funzionalità ordinaria della struttura
- » elaborazione di nuove strategie sul patrimonio attraverso la cessione o la permuta di immobili.

In considerazione dei dati emersi dalla precedente analisi l'andamento della gestione nel 2015 si prospetta in linea con gli obiettivi dettagliati sul Piano strategico triennale 2016 – 2018 approvato dal socio.

Un Piano strategico che è condizionato da un contesto economico locale ancora connotato da dinamiche regressive della finanza provinciale e che influisce sull'andamento dell'intero sistema produttivo provinciale.

6.3 Rapporti con Enti controllati dalla Provincia autonoma di Trento

6.4 Azioni proprie e azioni/quote di Società controllanti

7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

8. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE



La Società sarà impegnata come di consueto 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.

Sarà inoltre impegnata sul fronte della riqualificazione energetica attraverso appositi progetti che saranno attivati anche in forma di partenariato.

Si metteranno inoltre in atto tutte le azioni necessarie al fine di garantire la qualità sociale, la vivibilità e la sicurezza urbana all'interno degli stabili di ITEA S.p.A., così come sarà dato un decisivo impulso alle nuove forme di comunicazione con gli inquilini attraverso la realizzazione di un apposito portale dell'utente.

Infine sarà elaborato il piano di restituzione della concessione di credito infruttifera assegnata nel 2015 dal Socio unico, valorizzando i flussi di cassa determinati dai benefici fiscali assicurati dal 2016 e dalla ottimizzazione della gestione della società.

9. 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 data 29 marzo 2013 prot. 3422. L'ultimo aggiornamento del DPS è avvenuto in data 31 marzo 2015, prot. n. 3986.

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

L'Organismo di Vigilanza prosegue regolarmente la propria attività istituzionale; in particolare, ha provveduto ad avviare ed ultimare alcune attività connesse con l'incarico di Responsabile della Prevenzione della Corruzione, in attuazione a quanto in particolare prescrive il punto "3) Previsione di procedure per l'attuazione delle decisioni dell'ente in relazione al rischio di fenomeni corruttivi del "PIANO DI PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE di ITEA S.p.A."

Nello specifico, in relazione all'intervenuto rinnovo del Consiglio di amministrazione, è stata effettuata l'operazione denominata: "Verifica dell'assenza dei casi di incompatibilità di cui al c. 53 dell'art. 1 della L. 190, secondo le prescrizioni dell'art. 15 del citato D.Lgs. n. 39/13 e delle norma transitoria di cui all'art. 29-ter del D.Lgs. 6 settembre 2013, n. 69." Tale verifica ha dato esito positivo.

Inoltre è stata ultimata anche la procedura di "VERIFICA (a campione) DEL RISPETTO DELLE DELEGHE" prevista nel Piano di Prevenzione della Corruzione; essa era già avviata nel semestre del precedente anno di attività dell'Organismo, accertando l'assenza di criticità in merito all'utilizzo dei poteri/deleghe da parte dei vari esponenti aziendali. Utilizzando il materiale raccolto in tale occasione, è stata avviata un'ulteriore attività di controllo per accertare il rispetto dei protocolli 231, precisamente eseguita con verifiche in merito alla "Tracciabilità degli atti e dei movimenti finanziari" e alla "Separazione delle funzioni" da cui non sono emerse criticità di sorta.

L'Organismo ha poi dato corso alla misura di prevenzione della corruzione, denominata: "Attuazione di flussi informativi, a carico dei responsabili dei diversi settori aziendali, mediante apposita reportistica indirizzata al responsabile nei termini che verranno concordati". Nello specifico, l'Organismo ha:

- » attivato una linea informativa, formalizzando la richiesta ai Dirigenti di fornire, in occasione delle adunanze dell'Organismo stesso, un report che evidenzi il mancato riscontro (od eventualmente il riscontro) di situazioni che possono risultare rilevanti oppure critiche sotto i profili di cui al Modello 231, e in particolare in ambito anticorrottivo,

- » elaborato ed approvato i modelli di report che i suddetti soggetti all'uopo utilizzeranno,
- » raccolto poi, nel secondo semestre, i report dei Dirigenti, da cui non sono state evidenziate criticità.

Nell'adunanza dd. 9 giugno 2015 l'Organismo ha provveduto ad approvare il "Codice di Comportamento degli amministratori, dei dipendenti e dei collaboratori di ITEA S.p.A.", e nella successiva riunione del 1° luglio ha incontrato il Presidente del Consiglio di amministrazione al fine di un approfondimento delle principali tematiche e problematiche aziendali.

L'Organismo di Vigilanza, in veste di Responsabile della Trasparenza e considerati gli obblighi, a carico della Società, derivanti dalla L. 190/2012, dalla L.P. 4/2014 e dal D.Lgs. 33/2013, ha provveduto ad esaminare e quindi approvare/validare il "Programma Triennale per la Trasparenza e l'Integrità 2015-2017 di ITEA S.p.A.", approvato dal Consiglio di amministrazione in data 18 settembre 2015 (il relativo contenuto è risultato, in particolare, confacente con le previsioni del Modello 231).

Rispetto alle previsioni del Piano di Prevenzione della Corruzione, non è stato possibile effettuare la "Valutazione della adeguatezza delle procedure", in quanto non è stata completata dalla Struttura la fase di "Ricognizione di tutte le procedure e/o specifiche attività amministrative sensibili" per effetto della prevista riorganizzazione aziendale, né è stato possibile espletare l'"Implementazione della funzionalità del Controllo di Gestione" a causa dei noti problemi causati dal fallimento della ditta fornitrice del software.

Sono stati presi in considerazione gli eventi tipici della vita della Società, ovvero: l'attività di formazione ed approvazione del bilancio dell'esercizio 2014, il rinnovo delle cariche sociali, il progressivo avvio dell'operatività del Centro Servizi Condivisi, la situazione finanziaria e le principali problematiche e prospettive aziendali. L'Organismo è sempre stato regolarmente aggiornato, dal componente interno dott. Librera, in ordine ai nuovi fatti rilevanti avvenuti nella Società, e pertanto l'Organismo ha potuto costantemente valutare l'eventuale incidenza di tali accadimenti in rapporto al Modello 231/2001 in vigore, per verificarne l'adeguatezza.

In occasione dei limitati avvicendamenti di personale resisi necessari nelle more della nuova riorganizzazione, è stato effettuato un accertamento integrativo sul personale che svolge le funzioni di Sostituto Dirigente (dott. Aquila e ing. Zini), tramite acquisizione delle risultanze camerali, previa verifica della regolare presentazione delle rispettive autodichiarazioni per i casi di incompatibilità/inconferibilità.

È stata portata a conclusione l'operazione di rivisitazione del Modello 231 (quinta revisione) al fine di aggiornarlo ed adeguarlo alla luce dei reati inseriti ex novo nel suddetto D.Lgs. 231/2001 e della ristrutturazione aziendale deliberata il 31 marzo 2014. I documenti aggiornati del Modello sono poi stati approvati dal Consiglio di amministrazione in data 18 dicembre 2015.

In funzione di Responsabile della Trasparenza, l'Organismo ha dato corso alla verifica degli adempimenti previsti dal Programma Triennale per la Trasparenza e l'Integrità 2015-2017, attestando la sostanziale regolarità della Società. Al verbale dell'incontro dd. 11 dicembre 2015 è allegato uno specifico report che testimonia il raggiungimento di tutti gli obiettivi costituenti misure di trasparenza, come previsti dal PTTI 2015-2017.

In funzione di Responsabile della Prevenzione della Corruzione, l'Organismo ha provveduto a predisporre, esaminare, definire e far pubblicare sul sito della Società la relazione annuale, entro il termine stabilito dall'Autorità Anticorruzione (A.N.AC.).

L'Organismo di Vigilanza ha esaminato e approvato sia il "Piano di Prevenzione della Corruzione – Aggiornamento 2016", sia il "Programma Triennale per la Trasparenza e l'Integrità 2016-2018" predisposti dalla Struttura, per i quali il termine di adozione è stabilito dalla normativa al 31 gennaio di ogni anno. I documenti saranno sottoposti all'attenzione del Consiglio di amministrazione al fine dell'approvazione e la relativa adozione nel rispetto del termine suddetto.

Per quanto concerne le risorse messe a disposizione dell'Organismo di Vigilanza da parte del Consiglio di amministrazione, si comunica che non è stata effettuata alcuna spesa a carico del budget previsto.

Non sono pervenute all'Organismo di Vigilanza segnalazioni interne o esterne alla Società tramite gli strumenti messi a disposizione, né in merito all'ambito coperto dal D.Lgs. 231/2001, né in merito agli ambiti anticorruzione e trasparenza.

11. DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

L'esercizio chiude con un utile pari ad Euro 5.006.921 che si propone di destinare come segue.

UTILE D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2015	EURO
5% a riserva legale	0
a riserva straordinaria	5.006.921

Signori Azionisti,

l'esercizio appena concluso si è rilevato in linea con l'anno precedente anche se dal punto di vista contabile si registra una contrazione dei ricavi accompagnata da una analoga contrazione dei costi.

Un anno questo caratterizzato da tre elementi di rilievo:

- » il cambio ai vertici del consiglio di amministrazione e la composizione dello stesso;
- » 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 su quello sociale ed infine
- » l'operazione sui Prestiti obbligazionari in essere al 31 dicembre 2015 promossa con il contributo della Provincia, grazie alla quale ITEA S.p.A. ha potuto estinguere i debiti contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per un ammontare pari a oltre Euro 163.000.000 ed avere, al posto di quest'ultima, quale creditore, il socio unico di riferimento della Società, elemento questo che fornisce ulteriori gradi di certezza e stabilità rispetto al prossimo futuro di ITEA S.p.A..

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 2015.

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

		31/12/15	31/12/14
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I. IMMATERIALI			
1)	Costi d'impianto e di ampliamento	0	0
2)	Costi di ricerca e sviluppo	0	0
3)	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	16.960	10.293
6)	Immobilizzazioni in corso e acconti	0	2.820
7)	Altre immobilizzazioni	818.035	1.183.638
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (I)		834.995	1.196.751
II. MATERIALI			
1)	Terreni e fabbricati	1.094.105.137	1.075.915.497
2)	Impianti e macchinari	33.637	34.680
3)	Attrezzature industriali e commerciali	106.487	144.684
4)	Altri beni	114.639	177.543
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti	30.896.125	37.528.180
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (II)		1.125.256.025	1.113.800.584
III. FINANZIARIE			
1)	Partecipazioni in:		
d)	altre imprese	11.526	11.526
2)	Crediti:		
d)	verso altri	68.921	103.083
-	di cui con scadenza entro i dodici mesi	3.142	34.162
-	di cui con scadenza oltre i dodici mesi	65.779	68.921
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (III)		80.447	114.609
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)		1.126.171.467	1.115.111.944
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I RIMANENZE			
1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2)	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3)	Lavori in corso su ordinazione	0	0
4)	Prodotti finiti e merci	633.239	5.538.536
5)	Acconti	0	0
TOTALE RIMANENZE (I)		633.239	5.538.536

		31/12/15	31/12/14
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
II CREDITI			
1)	VERSO CLIENTI	7.598.499	11.768.078
-	di cui con scadenza oltre i dodici mesi	686.447	2.391.147
-	di cui con scadenza entro i dodici mesi	6.912.052	9.376.931
4)	VERSO CONTROLLANTI	243.881.059	244.260.905
-	di cui con scadenza oltre i dodici mesi	225.299.385	201.350.324
-	di cui con scadenza entro i dodici mesi	18.581.674	42.910.581
4BIS)	CREDITI TRIBUTARI	541.112	837.657
-	di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
-	di cui con scadenza entro i dodici mesi	541.112	837.657
4TER)	IMPOSTE ANTICIPATE	582.020	887.954
-	di cui con scadenza oltre i dodici mesi	433.332	322.130
-	di cui con scadenza entro i dodici mesi	148.688	565.824
5)	VERSO ALTRI	541.017	719.543
-	di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
-	di cui con scadenza entro i dodici mesi	541.017	719.543
TOTALE CREDITI (II)		253.143.707	258.474.137
IV DISPONIBILITÀ LIQUIDE			
1)	Depositi bancari e postali	7.273.702	228.152
2)	Assegni	0	0
3)	Denaro e valori di cassa	2.605	3.709
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE IV)		7.276.307	231.861
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)		261.053.253	264.244.534
D) RATEI E RISCONTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DEL DISAGGIO SU PRESTITI			
Ratei attivi		80	222.344
Risconti attivi		58.450	56.760
TOTALE RATEI E RISCONTI (D)		58.530	279.104
TOTALE ATTIVITA'		1.387.283.250	1.379.635.582

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

		31/12/15	31/12/14
A) PATRIMONIO NETTO			
I	Capitale sociale	3.412.077	3.412.077
IV	Riserva legale	723.580	723.580
VII	Altre riserve	918.866.238	917.281.477
	- straordinaria - accantonamento di utili	10.291.694	8.706.932
	- di contributi	280.378.339	280.378.339
	- finanziamento soci in c/ capitale	14.000.000	14.000.000
	- riserva da trasformazione	614.196.204	614.196.204
	- di arrotondamento	1	2
IX	Utile/(Perdita) d'esercizio	5.006.921	1.584.762
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		928.008.816	923.001.896
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI			
2)	Per imposte, anche differite	2.892.966	7.392.242
3)	Altri fondi	3.255.335	3.445.392
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)		6.148.301	10.837.634
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO			
1)	Fondo trattamento di fine rapporto	45.733	36.891
TOTALE FONDO TFR (C)		45.733	36.891
D) DEBITI			
1)	Obbligazioni	16.490.332	154.238.209
	- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	15.662.870	141.206.303
	- di cui con scadenza entro i dodici mesi	827.462	13.031.906
3)	Debiti verso soci per finanziamenti	183.954.866	0
	- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	174.954.866	0
	- di cui con scadenza entro i dodici mesi	9.000.000	0
4)	Debiti verso banche	0	2.988.585
	- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
	- di cui con scadenza entro i dodici mesi	0	2.988.585
5)	Debiti verso altri finanziatori	0	0
	- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
	- di cui con scadenza entro i dodici mesi	0	0
6)	Acconti	627.643	1.703.816
	- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
	- di cui con scadenza entro i dodici mesi	627.643	1.703.816
7)	Debiti verso fornitori	9.954.314	11.168.918
	- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	679.662	280.285
	- di cui con scadenza entro i dodici mesi	9.274.652	10.888.633

11)	Debiti verso controllanti	70.241.961	116.929.867
	- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	26.628.029	81.761.281
	- di cui con scadenza entro i dodici mesi	43.613.932	35.168.586
12)	Debiti tributari	763.581	393.199
	- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
	- di cui con scadenza entro i dodici mesi	763.581	393.199
13)	Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	153.618	138.794
	- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	0	0
	- di cui con scadenza entro i dodici mesi	153.618	138.794
14)	Altri debiti	3.503.909	4.239.484
	- di cui con scadenza oltre i dodici mesi	1.229.949	1.053.667
	- di cui con scadenza entro i dodici mesi	2.273.960	3.185.817
TOTALE DEBITI (D)		285.690.224	291.800.872
E) RATEI E RISCONTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELL'AGGIO SU PRESTITI			
	Ratei passivi	407.034	1.056.647
	Risconti passivi	166.983.142	152.901.642
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)		167.390.176	153.958.289
TOTALE PASSIVO E NETTO		1.387.283.250	1.379.635.582

CONTI D'ORDINE

		31/12/15	31/12/14
A) SISTEMA IMPROPRIO DEI BENI DI TERZI PRESSO DI NOI			
I	Depositanti titoli a cauzione	0	0
II	Depositanti contanti a cauzione	55	55
Totale sistema improprio dei beni di terzi presso di noi (A)		55	55
C) SISTEMA IMPROPRIO DEGLI IMPEGNI			
II	Fidejussioni concesse a favore di terzi	376.555	540.298
VII	Credito residuo contratto locazione pfv	11.741	13.890
VIII	Futuri decreti d'esproprio	0	0
IX	Debiti per contratti ad esecuzione differita	0	420.744
Totale sistema improprio degli impegni (C)		388.296	974.932
TOTALE CONTI D'ORDINE		388.351	974.987

CONTO ECONOMICO

		31/12/15	31/12/14
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.186.078	20.702.564
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	991.334	1.289.906
5)	Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	29.537.945	34.656.224
	- di cui contributi in conto esercizio	5.941.182	5.676.240
Totale valore della produzione (A)		50.715.357	56.648.694
B) COSTO DELLA PRODUZIONE			
7)	Per servizi	18.076.673	20.517.308
8)	Per godimento di beni di terzi	76.962	82.223
9)	Per il personale:	7.204.669	7.670.633
	a) salari e stipendi	2.248.465	2.321.958
	b) oneri sociali	837.198	816.955
	c) trattamento di fine rapporto	131.057	131.880
	e) altri costi	3.987.949	4.399.840
10)	Ammortamenti e svalutazioni:	11.007.212	11.957.701
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	522.393	796.498
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	8.490.522	8.234.695
	c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.307.297	2.218.508
	d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	687.000	708.000
12)	Accantonamenti per rischi	0	622.000
13)	Altri accantonamenti	1.050.000	830.000
14)	Oneri diversi di gestione	2.291.271	4.246.412
Totale costo della produzione (B)		39.706.787	45.926.277
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		11.008.570	10.722.417
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16)	Altri proventi finanziari		
	d) proventi diversi dai precedenti	28.978	174.791
17)	Interessi e altri oneri finanziari	-153.889	-17.841
17 bis)	Utili e perdite su cambi	-4	0
Totale Proventi e oneri finanziari (C)		-124.915	156.950
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20)	Proventi, con separata indicazione delle plusvalenze da alienazioni	944.722	516.233
21)	Oneri, con separata indicazione delle minusvalenze da alienazioni e delle imposte relative a esercizi precedenti	-256.404	-374.344
	- Arrotondamento per voci di bilancio espresse all'unità di euro		
	- di cui imposte relative a esercizi precedente	0	0
Totale delle partite straordinarie (E)		688.318	141.889

		31/12/15	31/12/14
	RISULTATO ANTE (A - B +/- C +/- E)	11.571.973	11.021.256
22)	Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	-6.565.052	-9.436.494
	a) Imposte correnti	-10.758.394	-10.474.170
	b) Imposte differite e anticipate	4.193.342	1.037.676
	Totale imposte di esercizio	-6.565.052	-9.436.494
23)	Utile netto (perdita) d'esercizio	5.006.921	1.584.762

NOTA INTEGRATIVA

INTRODUZIONE

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 2015 è stato redatto nell'osservanza della legislazione civilistica e si compone degli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico, 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 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili e 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.

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.

A partire dall'esercizio 2009 la Società ha adottato un nuovo sistema contabile di rilevazione dell'Iva indetraibile di cui all'art. 19 comma 5 del DPR 633/72 (pro-rata di indetraibilità). Con tale procedura è possibile contabilizzare direttamente la quota indetraibile di imposta sul valore aggiunto quale 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 2015, 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. A partire dall'esercizio 2009 la Società contabilizza l'Iva indetraibile di cui all'art. 19 comma 5 del DPR 633/72 (pro-rata di indetraibilità), quale costo

accessorio direttamente capitalizzabile. Tale contabilizzazione è stata effettuata nei limiti in cui l'aggiunta di tale costo al prezzo di acquisto non faccia sì che si ecceda il valore recuperabile tramite l'uso del bene.

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.

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.

Dall'esercizio 2009 la Società contabilizza l'Iva indetraibile di cui all'art. 19 comma 5 del DPR 633/72 (pro-rata di indetraibilità), quale costo accessorio direttamente capitalizzabile. Tale capitalizzazione è stata effettuata nei limiti in cui l'aggiunta di tale costo al prezzo di acquisto non faccia sì che si ecceda il valore recuperabile tramite l'uso del bene.

Gli ammortamenti imputati al conto economico sono calcolati in modo sistematico e costante sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti, valutata tenendo conto del deperimento economico-tecnico e della costante manutenzione che ne prolunga la loro utilizzazione nel tempo.

Si riportano di seguito le aliquote di ammortamento applicate, che sono rimaste invariate rispetto a quelle utilizzate nel precedente esercizio:

– fabbricati civili e accessori	1%
– fabbricati sede e ad uso commerciale	2%
– impianti e macchinari	20%
– attrezzature industriali e commerciali	15%
– automezzi	25%
– mobilio e arredamenti	12%
– macchine ordinarie ufficio	12%
– macchine ufficio elettriche/elettroniche	20%
– hardware	20%
– telefonia mobile	20%

Immobilizzazioni Materiali

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 di un'attività è il maggiore tra il suo valore equo e il suo valore d'uso. In assenza di indicatori di potenziali perdite di valore non si procede alla determinazione del valore recuperabile.

Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie (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.

Rimanenze

In conseguenza di una delibera del Consiglio di Amministrazione, i cespiti destinati alla vendita, il cui realizzo è previsto dagli Amministratori nel breve periodo, vengono classificati separatamente dalle immobilizzazioni materiali, ossia in un'apposita voce del circolante; pertanto, dalla data in cui è stata deliberata la mutata destinazione dei beni, 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

I crediti sono iscritti al presumibile valore di 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.

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

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 passivi sono relativi a 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.

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.

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 è stato trasferito in capo alla Provincia Autonoma di Trento e contabilmente trova collocazione nella voce di bilancio D11 "Debiti verso controllante". Relativamente invece agli accantonamenti al fondo trattamento di fine rapporto per i propri dipendenti, questi sono stati calcolati direttamente da ITEA S.p.A. in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti. Il fondo corrisponde al saldo tra l'importo delle competenze maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti già erogati ai dipendenti, ed ai crediti che la Società vanta nei confronti del Fondo di tesoreria Inps in base Legge 27/12/2006 nr. 296 per i versamenti effettuati fino al 31 dicembre 2015.

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 Doc. N. 25 della Commissione per la statuizione dei principi contabili dei Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri relativo al "Trattamento contabile delle imposte sul reddito", così come integrato dai principi OIC, 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.

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.

Ratei e Risconti

Fondo rischi ed oneri

Fondo Trattamento Fine Rapporto

Imposte

Costi e Ricavi

Contributi pubblici

I contributi in conto esercizio sono contabilizzati per competenza.

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 in conto capitale, assegnati a fronte di investimenti, sono contabilizzati o a diretto decremento del valore del cespite, o come risconto passivo con un accredito graduale a conto economico in base alla durata della vita del cespite, se lo stesso è entrato in reddito; se il cespite è in corso di costruzione, i contributi sono contabilizzati nei risconti passivi e saranno imputati o a rettifica del valore del cespite stesso o a risconto passivo per interventi ultimati, nel momento dell'effettiva entrata in reddito. Si specifica che 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.

Si specifica, infine, che una volta avvenuta l'assegnazione da parte della Provincia Autonoma di Trento, la rilevazione in bilancio come credito e acconto / risconto avviene al momento in cui è nota la suddivisione tra quota interessi e quota capitale.

Proventi e oneri straordinari

Tale voce comprende proventi ed oneri non ricorrenti e di natura prevedibile e non prevedibile rispetto all'attività ordinaria dell'azienda ed inoltre comprende oneri e proventi relativi ad operazioni effettuate in esercizi precedenti.

Conversione saldi in valuta

Nell'esercizio 2015 non sono stati registrati importi in valuta.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui vengono indicati nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata. Gli impegni vengono indicati nei conti d'ordine 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.

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 dell'ente Provincia Autonoma di Trento (Bilancio di competenza al 31 dicembre 2014).

	ENTRATE	SPESE
Parte I: attività della Provincia		
Entrate proprie	725.131.052	
Entrate da tributi erariali	3.513.262.744	
Entrate da trasferimenti	157.109.967	
Entrate da mutui e prestiti	0	
Spese correnti		2.833.865.429
Spese in conto capitale		1.684.865.098
Spese per rimborso di prestiti		4.738.254
TOTALE PARTE I	4.395.503.763	4.523.468.781
Parte II: contabilità speciali		
Partite di giro	458.474.703	458.474.703
TOTALE PARTE II	458.474.703	458.474.703
TOTALE	4.853.978.466	4.981.943.484

Il disavanzo della gestione di competenza di euro 127.965.017,85 ha diminuito l'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2013 (Euro 372.214.191,38) e l'avanzo della gestione residui (Euro 16.445.007,84).

L'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2014 è di complessivi €. 260.694.181,34.

L'organico aziendale al 31 dicembre 2015 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.

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.

QUALIFICA	COMPENSO
Amministratori	€ 147.394
Collegio sindacale	€ 63.000

L'incarico triennale 2013-2015 di revisione legale dei conti è stato affidato alla Società PricewaterhouseCoopers S.p.A ed ammonta ad Euro 41.800 annui.

Per quanto riguarda:

- » i rapporti con parti correlate;
- » i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
- » la natura dell'attività di impresa

si rimanda a quanto riportato nella relazione sulla gestione.

Dati sull'occupazione

Altre informazioni

INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE / ATTIVO

B / I Immobilizzazioni Immateriali

I. IMMATERIALI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
1) Costi d'impianto e di ampliamento	0	0	0	0%
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0	0	0%
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	10.293	16.960	6.667	65%
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0	0	0%
5) Avviamento	0	0	0	0%
6) Immobilizzazione in corso e acconti	2.820	0	-2.820	0%
7) Altre immobilizzazioni	1.183.638	818.035	-365.603	-31%
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (I)	1.196.751	834.995	-361.756	-30%

I "diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere d'ingegno", ammortizzati in due anni, sono stati incrementati nel 2015 per l'acquisto e il miglioramento di programmi informatici esistenti, per un totale di Euro 33.920.

Le "immobilizzazioni in corso e acconti" sono state movimentate nel 2014 per rilevare l'ammontare stimato delle spese di manutenzione straordinaria su unità immobiliari di proprietà di terzi, amministrati da ITEA S.p.A. (demanio provinciale e statale), nel 2015 tali costi sono stati capitalizzati tra le "altre immobilizzazioni".

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 2015, ammortizzato sulla base del piano di ammortamento del debito, per Euro 48.034. Gli oneri relativi ai prestiti oggetto di estinzione anticipata, per la descrizione di tale operazione si veda il paragrafo tra i Debiti relativo ai Prestiti Obbligazionari, sono stati contabilizzati tra i costi per la parte non ancora ammortizzata (Euro 80.280);
- * oneri sostenuti per interventi di manutenzione straordinaria, per Euro 551.000, 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 capitalizzati al netto dei contributi erogati dalla Provincia Autonoma di Trento. Nel 2015 sono state contabilizzate spese per Euro 53.969, interamente coperte da contributo provinciale;
- * costi relativi agli incarichi tecnici per la realizzazione dei piani di sicurezza degli immobili D.U.V.R./P.S.C. su immobili di proprietà della Società e su immobili gestiti dalla Società, ma di proprietà della Provincia Autonoma di Trento e dello Stato. Tali immobilizzazioni sono ammortizzate in cinque esercizi e sono completamente ammortizzate.

* costi relativi all'elaborazione delle certificazioni energetiche delle unità immobiliari per Euro 219.001, 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 2015 sono state contabilizzate spese per Euro 153.551.

Per ulteriori dettagli in merito alla movimentazione della voce in esame si rimanda all'Allegato II della presente Nota integrativa.

B / II Immobilizzazioni Materiali

II. MATERIALI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
1) TERRENI E FABBRICATI	1.075.915.497	1.094.105.137	18.189.640	2%
- Terreni edificabili	44.961.599	40.576.130	-4.385.469	-10%
- Terreni non edificabili	645.968	645.968	0	0%
- Fabbricati strumentali	12.812.267	12.361.485	-450.782	-4%
- Fabbricati strumentali non utilizzati direttamente	52.344.708	52.473.739	129.031	0,3%
- Fabbricati civili	927.589.310	949.757.719	22.168.409	2%
- Fabbricati accessori	37.394.938	38.094.931	699.993	2%
- Fabbricati in diritto di superficie	126.575	124.511	-2.064	-2%
- Fabbricati con contratto di locazione p.f.v.	40.132	70.654	30.522	76%
2) IMPIANTI E MACCHINARI	34.680	33.637	-1.043	-3%
3) ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI	144.684	106.487	-38.197	-26%
- Attrezzature industriali e commerciali utilizzate direttamente	17.050	10.252	-6.798	-40%
- Attrezzature industriali e commerciali non utilizzate direttamente	127.634	96.235	-31.399	-25%
4) ALTRI BENI	177.543	114.639	-62.904	-35%
- Automezzi	7.685	2.562	-5.123	-67%
- Mobili	100.074	62.061	-38.013	-38%
- Macchine ordinarie di ufficio	1.190	884	-306	-26%
- Macchine d'ufficio elettromeccaniche e elettroniche	10.399	4.634	-5.765	-55%
- Hardware	54.382	41.178	-13.204	-24%
- Telefonia	493	0	-493	-100%
- Opere d'arte	3.320	3.320	0	0%
5) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI	37.528.180	30.896.125	-6.632.055	-18%
- Costruzioni e ristrutturazioni	25.417.854	26.500.131	1.082.277	4%
- Interventi di manutenzione straordinaria	3.242.685	2.961.900	-280.785	-9%
- Acconti ad imprese	8.867.641	1.434.094	-7.433.547	-84%
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (II)	1.113.800.584	1.125.256.025	11.455.441	1%

B / II

1) terreni e fabbricati

Analisi dei movimenti dell'esercizio - costo storico

	COSTO STORICO 31/12/2014	ACQUISIZIONI	ULTIMAZIONE CANTIERI 2015	MANUTENZIONE STRAORDINARIA CAPITALIZZATA
terreni edificabili	46.646.910	0	-3.078.172	0
terreni non edificabili	1.097.474	0	0	0
fabb. strumentali utilizzati dirett.	14.259.374	0		42.417
fabb. strumentali non utilizzati dirett.	57.201.741	29.989	344.036	361.758
fabbricati civili	976.432.805	14.975.159	12.716.147	3.462.127
fabbricati accessori	39.295.145	552.003	445.237	111.384
fabbricati in diritto di superficie	137.038	0	0	0
fabbricati con contratto locazione pfv	42.405	0	0	0
TOTALE	1.135.112.892	15.557.151	10.427.248	3.977.686

	COSTO STORICO LORDO CESSIONI E STIPULA DEFINITIVA PFV	RICOLLOCAZIONI DECREMENTI SVALUTAZIONI	CONTRIBUTI C/INVESTIMENTO	COSTO STORICO 31/12/2015
terreni edificabili	0	0	0	43.568.738
terreni non edificabili	0	0	0	1.097.474
fabb. strumentali utilizzati dirett.	0	-332.823	2.152	13.971.120
fabb. strumentali non utilizzati dirett.	0	286.696	-2.838	58.221.382
fabbricati civili	-1.943.897	-62.317	-52.964	1.005.527.060
fabbricati accessori	-134.840	-205	-1.619	40.267.105
fabbricati in diritto di superficie	0	0	0	137.038
fabbricati con contratto locazione pfv	0	32.783	0	75.188
TOTALE	-2.078.737	-75.866	-55.269	1.162.865.105

Si specifica che la diminuzione dei terreni edificabili di Euro 3.078.172 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 15.557.151 per le nuove acquisizioni. In particolare per Euro 8.055.355 per l'acquisto di un compendio immobiliare situato nel comune di Trento – loc. Gardolo, per Euro 7.484.060 per l'acquisto di varie unità immobiliari nell'ambito di un

contratto di permuta immobiliare con la Provincia Autonoma di Trento sottoscritto in data 26 maggio 2015 e per Euro 17.736 per l'acquisto di una unità immobiliare nel comune di Trento;

- » Euro 10.427.248 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 2015, 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 3.977.686 per le manutenzioni straordinarie capitalizzate.

I decrementi per Euro 2.078.737 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 una serie di unità immobiliari di proprietà di ITEA S.p.A. tra le rimanenze dell'attivo circolante (Euro 88.320). Si tratta delle unità immobiliari oggetto di stipula definitiva di contratto di cessione nei primi due mesi dell'anno 2016;
- » alla rilevazione del valore di una unità immobiliare di proprietà di ITEA S.p.A., contabilizzata negli esercizi passati tra le rimanenze dell'attivo circolante (Euro 32.783), per la quale non si è addivenuti alla stipula definitiva del contratto di cessione;
- » al decremento del valore di una serie di unità immobiliari di proprietà di ITEA S.p.A. (Euro 20.329).

Si rileva che parte delle spese sostenute e capitalizzate nel 2015 sono state coperte da contributo in conto capitale erogato dalla Provincia Autonoma di Trento per attività di investimento (per Euro 61.119). Tali contributi sono stati contabilizzati a diretta riduzione del valore di acquisto e/o realizzazione degli immobili. L'importo indicato in tabella di Euro 55.269 è al netto dei contributi contabilizzati a diretta riduzione del valore delle unità immobiliari cedute nel corso dell'anno.

In base al Principio contabile OIC9, per gli immobili indicati nella voce "terreni edificabili", la Società ha provveduto a stimare il valore recuperabile dell'immobilizzazione (maggiore tra il suo valore equo ed il suo valore uso); detto valore è stato confrontato con il valore contabile. La svalutazione derivante da tale confronto, è stata posta a conto economico come perdita durevole di valore. 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. Tenuto conto della svalutazione effettuata nell'esercizio 2014, l'analisi effettuata ha portato a contabilizzare una svalutazione pari ad Euro 1.307.297.

Si specifica che non sono oggetto di svalutazione gli immobili residenziali e commerciali a reddito in quanto non destinati al mercato e supportati dai flussi di cassa futuri, e che per gli stessi motivi sono stati esclusi anche gli immobili sui quali ci sono cantieri in corso di realizzazione.

Per ulteriori dettagli in merito alla movimentazione della voce in esame si rimanda all'Allegato III della presente nota integrativa.

Gli impianti e macchinari, che comprendono i sistemi telefonici ed il sistema di video sorveglianza della sede, ammontano a fine esercizio ad Euro 33.637, con un decremento di Euro 1.043 rispetto al 2014, per l'effetto combinato dell'ammortamento dell'anno e degli acquisti effettuati nell'anno per Euro 8.110.

Per ulteriori dettagli in merito alla movimentazione della voce in esame si rimanda all'Allegato IV della presente Nota integrativa.

B / II 2) impianti e macchinari

B / II 3) attrezzature industriali e commerciali

Le attrezzature industriali e commerciali presentano a chiusura di esercizio un saldo pari ad Euro 106.487, registrando un decremento di Euro 38.197 rispetto al saldo del 2014, per l'effetto combinato dell'ammortamento dell'anno e degli acquisti effettuati nell'anno per Euro 117.

Per ulteriori dettagli in merito alla movimentazione della voce in esame si rimanda all'Allegato IV della presente Nota integrativa.

B / II 4) altri beni

Gli altri beni sono iscritti a bilancio per un importo pari ad Euro 114.639, con un decremento di Euro 62.904 rispetto al 2014. Gli acquisti dell'anno sono stati di Euro 11.265 e l'ammortamento dell'esercizio è pari ad Euro 74.169.

Per ulteriori dettagli in merito alla movimentazione della voce in esame si rimanda all'Allegato V della presente Nota integrativa.

B / II 5) immobilizzazioni in corso e acconti alle imprese

Le immobilizzazioni in corso ed acconti al 31 dicembre 2015 ammontano complessivamente ad Euro 30.896.125 di cui Euro 29.462.031 per immobilizzazioni in corso e Euro 1.434.094 per acconti alle imprese.

Immobilizzazioni in corso

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

	VALORE 31/12/14	INCREMENTI		DECREMENTI		VALORE 31/12/15	%
		RICOLLOCAZIONI	SPESE 2015	RICOLLOCAZIONI	CAPITALIZZAZIONI		
costruzioni	18.770.174	0	9.012.260	0	-6.051.479	21.730.955	16%
ristrutturazioni	6.309.101	0	2.397.087	-671.446	-4.375.769	3.658.973	42%
urbanizzazioni	420.268	0	100.178	671.446	0	1.191.892	184%
TOTALE CANTIERI	25.499.543	0	11.509.525	0	-10.427.248	26.581.820	4%
f.do sval. costruzioni in corso	-81.689	0		0	0	-81.689	
Totale costruzioni e ristrutturazioni	25.417.854	0	11.509.525	0	-10.427.248	26.500.131	4%
manutenzione str. sede	0	0	17.650	24.767	-42.417	0	0%
manutenzione str. altre u.i.	3.242.685	0	3.553.350	-38.730	-3.795.405	2.961.900	-9%
TOTALE INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	3.242.685	0	3.571.000	-13.963	-3.837.822	2.961.900	-9%
TOTALE	28.660.539	0	15.080.525	-13.963	-14.265.070	29.462.031	3%

Con l'esercizio 2015 si è ritenuto opportuno modificare l'esposizione in bilancio delle spese sostenute e anticipate ai fornitori per interventi di manutenzione straordinaria in corso di realizzazione, in quanto si tratta di manutenzioni realizzate. A questo scopo sono stati ricollocati Euro 428.610 dalla voce "acconti ad imprese" alla voce "interventi di manutenzione straordinaria" nel valore finale del bilancio 31 dicembre 2014.

Le variazioni tra i due esercizi sono determinate dalla differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi ultimati, sempre durante l'esercizio, e trasferiti alla voce Fabbricati per la loro entrata in reddito. In particolare, i decrementi riguardano gli appalti che

sono stati ultimati con la chiusura del cantiere nel 2015 e l'entrata in reddito della costruzione; gli incrementi consistono invece in lavori iniziati e/o proseguiti nel corso dell'esercizio, valutati al costo di contratto e incrementati dei costi inerenti l'apporto interno ed esterno per progettazione e direzione lavori.

Le spese capitalizzate sono coperte da contributo in conto capitale della Provincia Autonoma di Trento per attività di investimento. Tale contributo è stato contabilizzato tra i risconti passivi.

Con riferimento alle ricollocazioni si segnala che sono dovute all'analisi della proprietà e della destinazione delle unità immobiliari interessate dagli interventi.

Con riferimento ai cantieri in corso nel 2015, considerato l'andamento del mercato ed il valore contabile al 31 dicembre 2015, non si è ritenuto necessario procedere con ulteriori accantonamenti al fondo svalutazione.

Le capitalizzazioni dell'esercizio si riferiscono all'entrata in reddito di nuovi cespiti così come di seguito dettagliato e all'ultimazione di una serie di interventi di manutenzione straordinaria.

DETTAGLIO CAPITALIZZAZIONI PER CANTIERI FINITI NEL 2015

CANT. 265/R LON VEZZANO	4 alloggi	978.790
CANT. 235/R RIVA CAMPI	3 alloggi + posto macchina	784.226
CANT. 493 RIVA ALBOLETA	60 alloggi + 2 negozi + garages e posti macchina	6.051.479
CANT. 214/R ROVERETO S.OSVALDO	9 alloggi	2.612.754
		10.427.249

Acconti ad imprese

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

	VALORE 31/12/2014	INCREMENTI		DECREMENTI		VALORE 31/12/2015	%
		RICOLLOCAZIONI	EROGATI 2015	RECUPERO	CAPITALIZZAZIONI		
per appalti in corso	1.250.049	0	246.103	-494.978	-108.580	892.594	-29%
per acquisti esterni	7.076.092	0	979.264	0	-8.055.356	0	-100%
per acconti espropri	541.500	0	0	0	0	541.500	0%
TOTALE	8.867.641	0	1.225.367	-494.978	-8.163.936	1.434.094	-84%

Gli acconti ad imprese misurano, a fine esercizio, Euro 1.434.094 con una riduzione rispetto al 2014 di Euro 7.433.547, dovuta alla stipula di contratti di compravendita di unità immobiliari costruiti da terzi sul mercato.

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.

Dettaglio acconti contabilizzati nel 2015

Nella tabella sottostante sono indicati nel dettaglio gli acconti corrisposti nell'esercizio.

Interventi di manutenzione in condomini esterni	189.620
Interventi di manutenzione straordinaria	56.483
	246.103
Acquisto compendio immobiliare in Trento - Gardolo	979.264
	979.264
TOTALE	1.225.367

B / III Immobilizzazioni finanziarie

III. FINANZIARIE	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
1) Partecipazioni in:				
a) imprese controllate	0	0	0	0%
b) imprese collegate	0	0	0	0%
c) imprese controllanti	0	0	0	0%
d) altre imprese	11.526	11.526	0	0%
2) Crediti:				
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 altri	103.083	68.921	-34.162	-33%
3) Altri titoli	0	0	0	0%
4) Azioni proprie, con indicazione anche del valore nominale complessivo	0	0	0	0%
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (III)	114.609	80.447	-34.162	-30%

B / III 1) Partecipazioni

Il saldo al 31 dicembre 2015 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 68.921, segnando un decremento di Euro 34.162 rispetto al 2014. 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 2015 non sono stati stipulati nuovi contratti con cessione rateale. Di tali crediti quelli scadenti oltre i dodici mesi sono pari a 65.779 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.

I RIMANENZE		31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	0	0%
2)	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0	0	0%
3)	Lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0%
4)	Prodotti finiti e merci	5.538.536	633.239	-4.905.297	-89%
5)	Acconti	0	0	0	0%
TOTALE RIMANENZE (I)		5.538.536	633.239	-4.905.297	-89%

C / I
Rimanenze

A partire dall'esercizio 2013, la Società colloca in questa voce il valore netto contabile delle unità immobiliari per le quali è certa la prossima vendita.

Per l'anno 2015 si è provveduto a ricollocare il valore netto contabile delle unità immobiliari per le quali, nel corso dei primi due mesi dell'anno 2016, è stato stipulato il contratto definitivo di compravendita, pari ad Euro 83.587.

Nel 2015 sono stati stipulati 67 contratti definitivi di compravendita, riducendo il valore delle rimanenze per Euro 4.957.419 ed è stata ricollocata nella voce "1) Terreni e fabbricati", delle immobilizzazioni materiali, una unità immobiliare per la quale non si stipulerà a breve la cessione per Euro 31.465.

C / I
4) Prodotti finiti e merci

C / II
Crediti

I crediti verso clienti, sia utenti che non utenti, risultano diminuiti rispetto al 2014 per Euro 4.169.579, presentando un saldo a chiusura di bilancio pari a 7.598.499.

C / II
1) verso clienti

II CREDITI		31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
1)	Verso clienti	11.768.078	7.598.499	-4.169.579	-35%
	- Crediti verso utenti	6.604.430	5.026.519	-1.577.911	-24%
	- Crediti verso inquilini ed assegnatari per spese condominiali	4.782.294	1.686.447	-3.095.847	-65%
	- Crediti verso clienti non utenti	381.354	885.533	504.179	132%

I crediti verso utenti comprendono i crediti esigibili per fatture emesse.

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

Crediti verso clienti utenti

CLIENTI UTENTI	31/12/2014	INCREMENTI 2015	DECREMENTI 2015	31/12/2015
Crediti utenti	9.136.279	36.883.016	-37.763.238	8.256.057
Fatture da emettere utenti	230.699	26.707	-37.396	220.010
- f.do svalutazione utenti	-2.762.548	-687.000	0	-3.449.548
TOTALE	6.604.430	36.222.723	-37.800.634	5.026.519

I crediti verso utenti hanno subito un decremento rispetto all'esercizio precedente, poiché nel corso del 2015 è stato emesso un unico conguaglio spese condominiali relativo al periodo 01 gennaio 2013 – 30 giugno 2014 (emesso nel settembre 2015), mentre nel 2014 sono stati emessi due conguagli spese condominiali relativi ai periodi 01 luglio 2010-30 giugno 2011 (emesso nel marzo 2014) e 01 luglio 2011-31 dicembre 2012 (emesso nel dicembre 2014). Relativamente a tali addebiti, la Società, tenuto conto della difficile situazione economica congiunturale, ha accolto le richieste di rateizzazione dei pagamenti, pervenute da parte di diversi utenti. L'ammontare del fondo svalutazione si ritiene congruo per coprire 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 2015 il fondo in argomento non è stato utilizzato.

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 1.686.447 al 31 dicembre 2015, registrando un decremento rispetto al 2014 di Euro 3.095.847, per l'effetto combinato dell'emissione di un conguaglio e della contabilizzazione della riduzione del credito per i maggiori addebiti agli utenti per acconti, rispetto alle spese effettivamente sostenute per le utenze attive nel corso del 2015.

Crediti verso clienti non utenti

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

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

	31/12/2014	INCREMENTI 2015	DECREMENTI 2015	31/12/2015
Valore nominale crediti non utenti	378.402	1.125.500	-773.686	730.216
Fatture da emettere non utenti	291	146	-291	146
- f.do svalutazione non utenti	-12.110	0	60	-12.050
Crediti vs/Enti in convenzione	14.771	0	152.450	167.221
TOTALE	381.354	1.125.646	-621.467	885.533

Il valore nominale dei crediti esigibili verso clienti non utenti ammonta ad Euro 730.216, il relativo fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2015 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. La Società inoltre vanta crediti nei confronti di Enti terzi per opere in convenzione, analiticamente riportati nella tabella sottostante.

CREDITI PER OPERE IN CONVENZIONE	31/12/2014	31/12/2015
Opera Universitaria	4.867	157.317
Comune di Cembra	9.904	9.904
TOTALE	14.771	167.221

CREDITI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
Verso controllanti	244.260.905	243.881.059	-379.846	0,2%

C / II 4) verso controllanti

L'importo dei crediti che la Società vanta nei confronti della controllante Provincia Autonoma di Trento ammonta ad Euro 243.881.059.

Nella seguente tabella sono specificati i movimenti dell'anno 2015:

CREDITI VS CONTROLLANTI	IMPORTO CONTRIBUTO	31/12/2014	INCREMENTI 2015	DECREMENTI 2015	31/12/2015
contributi conto esercizio	0	9.614.455	5.339.299	0	14.953.754
TOTALE CONTRIBUTI CONTO ESERCIZIO		9.614.455	5.339.299	0	14.953.754
GP n. 2959 dd 10/12/2004	60.000.000	5.797.098	0	-5.797.098	0
GP n. 2935 dd 07/11/2008, n. 3040 dd 21/11/2008 e Det. n. 820 dd 17/12/2008	41.500.000	29.217.347	0	-29.217.347	0
GP n. 2564 dd 23 10 2009 e Det. n. 802 dd 11/01/2009	43.200.000	32.699.742	0	-32.699.742	0
TOTALE CONTRIBUTI SU FINANZIAMENTI PO		67.714.187	0	-67.714.187	0
GP n. 2791 dd 03/12/2010	70.000.000	52.500.000	0	-4.759.317	47.740.683
GP n. 2794 dd 14/12/2011	60.000.000	48.000.000	0	-5.928.716	42.071.284
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	36.000.000	0	-4.756.436	31.243.564
det. n. 160 dd 11/12/2013 Dipartimento Lavoro e Welfare	693.858	693.858	0	0	693.858
GP n. 2281 dd 05/12/2014	566.000	566.000	0	0	566.000
GP n. 2281 dd 05/12/2014	10.000.000	10.000.000	0	0	10.000.000
GP n. 2317 dd 11 12 2015	2.100.000	0	2.100.000	0	2.100.000
delibera modifica 2935/08	34.656.084	0	34.656.084	0	34.656.084
delibera modifica 2564/09	40.743.605	0	40.743.605	0	40.743.605
TOTALE CONTRIBUTI PAT CONTO INVESTIMENTO		165.387.462	77.499.689	-15.444.469	227.442.682
det. n. 378 dd 5/10/2012 APIAE	50.000	50.000	0	0	50.000
det. n. 219 dd 23/11/2011 APE	300.000	0	0	0	0
totali contributi altri Enti - Pat		50.000	0	0	50.000
- crediti per attività amministrativa gestione unità immobiliari ex cooperative e demanio statale		229	227	-229	227
- crediti per attività amministrativa		1.064.662	0	-60.925	1.003.737
- crediti per attività progettazione		423.329	0	0	423.329
- indennità per occupazione temporanea		0	0	0	0
- crediti per locazioni		6.581	155.920	-155.171	7.330
totale crediti per corrispettivo attività		1.494.801	156.147	-216.325	1.434.623
TOTALE		244.260.905	82.995.135	-83.374.981	243.881.059

Nel corso del 2015 la Giunta Provinciale ha assegnato alla Società un contributo in conto esercizio per Euro 5.339.299 ed un contributo per interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico di immobili adibiti ad edilizia pubblica (Euro 2.100.000).

La Giunta Provinciale con le seguenti delibere ha concesso contributi in conto annualità a sostegno dei programmi d'investimento e dei piani per la provvista dei finanziamenti contratti dalla Società:

- * deliberazione n. 2935 del 07 novembre 2008 e s.m.i.;
- * deliberazione n. 2564 del 23 ottobre 2009 e s.m.i.;
- * deliberazione n. 2791 del 03 dicembre 2010 e s.m.i.;
- * deliberazione n. 2794 del 14 dicembre 2011 e s.m.i.;
- * deliberazione n. 896 del 10 maggio 2013 e s.m.i..

Al 31 dicembre 2015 la Società ha provveduto ad estinguere cinque prestiti obbligazionari, in quanto si sono verificati i criteri di convenienza economica disposti con la deliberazione di Giunta Provinciale n.1964 del 13 novembre 2015.

Per effetto di tale estinzione anticipata dei prestiti obbligazionari viene meno l'onere per interessi passivi a carico del bilancio della società e, secondo quanto disposto dalla deliberazione n. 1964 del 13 dicembre 2015, la Provincia si fa carico dell'indennizzo dovuto da ITEA S.p.A. agli obbligazionisti, per il rimborso anticipato del prestito (totale Euro 39.238.892). Pertanto la Provincia con deliberazioni del 31 marzo 2016 ha modificato le delibere di concessione dei contributi sopra indicate, procedendo ad una riduzione e rimodulazione delle somme concesse alla Società, quali contributi in conto annualità a sostegno dei programmi d'investimento.

I movimenti relativi a tali deliberazioni sono i seguenti:

CREDITI VS CONTROLLANTI OGGETTO DI MODIFICA DELIBERA CONTRIBUTI	31/12/2014	INCASSO CONTRIBUTI C/ CAPITALE	INCREMENTO	DECREMENTO	31/12/2015
modifica GP 2935/08	29.217.347	-1.934.199	7.372.936	0	34.656.084
modifica GP 2564/09	32.699.742	-1.746.488	9.790.351	0	40.743.605
modifica GP 2791/10	52.500.000	-3.500.000	0	-1.259.317	47.740.683
modifica GP 2794/11	48.000.000	-3.000.000	0	-2.928.716	42.071.284
modifica GP 896/13	36.000.000	-2.000.000	0	-2.756.436	31.243.564
TOTALE CONTRIBUTI PAT CONTO INVESTIMENTO	198.417.089	-12.180.687	17.163.287	-6.944.469	196.455.220

Il risparmio in termini di contributi derivante dall'operazione di estinzione anticipata delle emissioni obbligazionarie è stato pari ad Euro 10.444.781.

Relativamente ai contributi assegnati dalla Provincia Autonoma di Trento, si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

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

CREDITI VERSO CONTROLLANTI	31/12/2014	31/12/2015	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	OLTRE 5 ANNI
contributi conto esercizio	9.614.455	14.953.754	0	14.953.754	0
contributi su finanziamenti PO	67.714.187	0	0	0	0
contributi conto investimento	165.437.462	227.492.682	17.147.051	58.088.303	152.257.328
crediti per corrispettivo attività	1.494.801	1.434.623	1.434.623	0	0
TOTALE	244.260.905	243.881.059	18.581.674	73.042.057	152.257.328

II CREDITI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
4bis) Crediti tributari	837.657	541.112	-296.545	-35%

C / II 4 bis) crediti tributari

L'ammontare al 31 dicembre 2015 dei crediti tributari è di Euro 541.112. Per Euro 260.768 è relativo all'imposta sul valore aggiunto, totalmente maturato nell'anno 2015, e si riferisce:

- » per Euro 38.988 al credito maturato a fronte della differenza fra il prorata di detraibilità provvisorio applicato in corso d'anno (prorata di detraibilità definitivo anno 2014 pari al 28%) e il prorata di detraibilità definitivo per l'anno 2015 (pari al 29%);
- » per Euro 221.780 al credito maturato per la rettifica della detrazione ai sensi dell'art. 19bis2 del DPR 633/72.

Nella tabella sottostante si evidenzia la natura del credito tributario 2015: I crediti per imposte anticipate ammontano ad Euro 582.020. Tale conto, ridotto per

CREDITI TRIBUTARI	31/12/2014	INCREMENTI	DECREMENTI	31/12/2015
credito irap	142.561	210.390	-142.561	210.390
credito vs erario per istanza di rimborso	225.792	67	-225.792	67
credito iva	461.880	260.768	-461.880	260.768
altri crediti- imposta di bollo	7.424	69.062	-6.599	69.887
TOTALE	837.657	540.287	-6.598	541.112

II CREDITI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
4ter) Imposte anticipate	887.954	582.020	-305.934	-34%

C / II 4 ter) imposte anticipate

Euro 305.934 rispetto al 31 dicembre 2014, si è movimentato nell'anno:

- » in aumento per Euro 181.229. Detta variazione è così giustificata:
 - Euro 204 per la tassazione per cassa dei compensi agli amministratori;
 - Euro 24.150 per l'accantonamenti al fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali;
 - Euro 156.875 per la svalutazione di valori iscritti tra le attività immobilizzate.
- » in riduzione per Euro 28.010 per l'utilizzo del fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali e per la tassazione per cassa dei compensi degli amministratori;
- » in riduzione per Euro 459.153 per l'adeguamento del credito alla modificata aliquota ires, per effetto del comma 89, art. 1 Legge 208 del 28 dicembre 2015 (Legge di Stabilità 2016) che modifica l'art. 6 del DPR 601/1973 riconoscendo la riduzione alla metà dell'imposta sul reddito agli enti aventi le stesse finalità sociale 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. A partire dall'anno 2016, quindi, la Società potrà avvantaggiarsi della riduzione dell'imposta.

II CREDITI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
5) Verso altri	719.543	541.017	-178.526	-25%
- crediti verso fornitori	225.210	242.273	17.063	8%
- crediti per cauzioni	32.725	32.709	-16	0%
- crediti per amministrazione stabili	443.608	249.841	-193.767	-44%
- crediti diversi	18.000	16.194	-1.806	-10%

C / II 5) crediti verso altri

L'ammontare dei crediti verso altri a fine esercizio è di Euro 541.017, contro Euro 719.543 dello scorso anno.

La riduzione, pari ad Euro 178.526, è per lo più giustificata dalla contrazione del credito verso le amministrazioni comunali per i corrispettivi fatturati dalla Società a fronte dell'attività di gestione e amministrazione degli stabili di loro proprietà (per Euro 193.767).

C / IV Disponibilità liquide

IV DISPONIBILITÀ LIQUIDE	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
1) Depositi bancari e postali	228.152	7.273.702	7.045.550	3088%
2) Assegni	0	0	0	0%
3) Denaro e valori di cassa	3.709	2.605	-1.104	-30%
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE IV)	231.861	7.276.307	7.044.446	3038%

Le disponibilità liquide presentano un saldo pari a Euro 7.276.307, di cui Euro di cui Euro 13.927 vincolati a favore degli obbligazionisti.

Per la variazione delle disponibilità liquide rilevate nell'anno si rimanda al rendiconto finanziario riportato nell'Allegato VII della presente Nota integrativa.

D Ratei e risconti attivi

D) RATEI E RISCONTI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
Ratei attivi	222.344	80	-222.264	-100%
Risconti attivi	56.760	58.450	1.690	3%
TOTALE	279.104	58.530	-220.574	-79%

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

RATEI ATTIVI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONE
Interessi maturati e non scaduti cessione rateale unità immobiliari ai sensi della LP 21/92	888	80	-808
Quota contributo provinciale su interessi maturati e non scaduti relativi ai tre prestiti obbligazionari	221.456	0	-221.456
TOTALE	222.344	80	-222.264

Al 31 dicembre 2015, vista l'estinzione anticipata delle emissioni obbligazionarie, non sono stati iscritti ratei attivi per la quota del contributo provinciale su interessi maturati e non scaduti.

I risconti attivi, pari ad Euro 58.450, riguardano costi pagati anticipatamente; in massima parte sono relativi alla gestione del sistema informativo, ai premi di assicurazione, 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

		31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
I	Capitale sociale	3.412.077	3.412.077	0	0%
II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0%
III	Riserva di rivalutazione	0	0	0	0%
IV	Riserva legale	723.580	723.580	0	0%
V	Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0%
VI	Riserve statutarie	0	0	0	0%
VII	Altre riserve	917.281.477	918.866.238	1.584.761	18%
	- Riserva contributi c/capitale	0			0%
	- Riserva contributi ex art. 55 D.P.R. 917/86			0	0%
	- Riserva contributi	280.378.339	280.378.339	0	0%
	- Riserva straordinaria	8.706.932	10.291.694	1.584.762	18%
	- 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	2	1	-1	-50%
VIII	Utili/Perdite portati a nuovo	0	0	0	0%
IX	Utile/Perdita d'esercizio	1.584.762	5.006.921	3.422.159	216%
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		923.001.896	928.008.816	5.006.920	1%

Nella seguente tabella viene riportata la movimentazione delle poste del patrimonio netto di ITEA S.p.A. nel corso dell'esercizio 2015.

	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 arrotondamento	Risultato d'esercizio	Totale patrimonio netto
Saldo al 31/12/14	3.412.077	723.580	167.303.099	56.537.620	56.537.620	8.706.932	614.196.204	14.000.000	2	1.584.762	923.001.896
allocazione risultato						1.584.762				0	1.584.762
arrotondam.									1		1
risultato esercizio										5.006.921	5.006.921
SALDO AL 31/12/15	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

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.

L'utile dell'esercizio 2015 ammonta ad Euro 5.006.921.

NATURA/DESCRIZIONE	IMPORTO	POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE	RIEPILOGO DELLE UTILIZZAZIONI EFFETTUATE NEI TRE PRECEDENTI ESERCIZI	
				PER COPERTURA PERDITE	PER ALTRE RAGIONI
Capitale	3.412.077				
Riserve di utili:					
- riserva legale	723.580	B	723.580		
- riserva straordinaria	10.291.694	A, B, C	10.291.694		
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	14.000.000		
- riserva di arrotondamento	1		1		
- riserva di trasformazione	614.196.204	A, B, C	614.196.204		
TOTALE	923.001.895		919.589.818		
QUOTA NON DISTRIBUIBILE			14.723.580	*	
RESIDUO QUOTA DISTRIBUIBILE			904.866.238		

Legenda:

A: per aumento capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

* rappresenta l'ammontare della quota non distribuibile per effetto del versamento del socio in c/capitale (Euro 14.000.000) e la 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

	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0	0	0%
2) Per imposte, anche differite	7.392.242	2.892.966	-4.499.276	-61%
- imposte differite	7.392.242	2.892.966	-4.499.276	-61%
- imposte future da accertamento fiscale	0	0	0	0
3) Altri fondi	3.445.392	3.255.335	-190.057	-6%
- Fondo rischi per controversie legali in corso	851.439	851.439	0	0
- Fondo rischi per futuri accertamenti imposte	1.393.863	1.353.896	-39.967	-3%
- Fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali	1.200.090	1.050.000	-150.090	-13%
- Fondo oneri per futuri accertamenti imposte	0	0	0	0

Il fondo imposte è composto dal fondo imposte differite per Euro 2.892.966.

Il significativo decremento dell'importo del fondo è dovuto al ricalcolo delle imposte differite per effetto di:

- » rideterminazione importi accantonati negli esercizi passati, per effetto del comma 89, art. 1 Legge 208 del 28 dicembre 2015 (Legge di Stabilità 2016) che modifica l'art. 6 del DPR 601/1973 riconoscendo la riduzione alla metà dell'imposta sul reddito agli enti aventi le stesse finalità sociale 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. A partire dall'anno 2016, quindi, la Società potrà avvantaggiarsi della riduzione dell'imposta;
- » rideterminazione importi accantonati negli esercizi passati, per effetto del comma 61, art. 1 Legge 208 del 28 dicembre 2015 (Legge di Stabilità 2016) che stabilisce che a decorrere dal 1 gennaio 2017, con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016, l'imposta è commisurata al reddito complessivo netto con l'aliquota del 24 per cento.

Di seguito si espone la tabella relativa alle imposte differite ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile specificando che sono state considerate, ai soli fini IRES, le plusvalenze da cessione beni immobili, i contributi incassati a copertura della quota capitale delle rate di ammortamento dei mutui e dei prestiti obbligazionari, i contributi incassati a copertura di spese di investimento e gli interessi attivi di mora.

FONDO IMPOSTE DIFFERITE	31/12/2014	INCREMENTI 2015	UTILIZZI 2015	31/12/2015
per contributi e liberalità	6.629.578	386.422	-4.691.326	2.324.674
per plusvalenze	746.565	387.275	-572.702	561.138
per interessi di mora	16.099	668	-9.613	7.154
TOTALE	7.392.242	774.365	-5.273.642	2.892.965

Il saldo a chiusura del bilancio è così determinato:

FONDO IMPOSTE DIFFERITE	IMPONIBILE	ALIQUTA	IMPOSTA
contributi e acquisizioni gratuite	7.188.131	13,75%	988.368
contributi e acquisizioni gratuite	11.135.877	12,00%	1.336.305
plusvalenze	1.520.767	13,75%	209.106
plusvalenze	2.933.598	12,00%	352.032
interessi di mora	52.039	13,75%	7.155
TOTALE			2.892.967

Il saldo al 31 dicembre 2015 comprende:

- » un fondo rischi per controversie legali per Euro 851.439;
- » un fondo rischi per futuri accertamenti fiscali per Euro 1.353.896;
- » un fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali per Euro 1.050.000.

Il fondo rischi per controversie legali, non è stato utilizzato nel 2015 ed in relazione ai probabili esborsi legati a cause e contenziosi in corso, non si è proceduto a nuovi accantonamenti.

Il fondo rischi per futuri accertamenti fiscali è stato incrementato nel 2013 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

Per Imposte,
anche differite

Altri fondi

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 2015 è stato utilizzato per Euro 39.967.

Il fondo oneri futuri per conguaglio spese condominiali è stanziato a fronte di costi in passato iscritti a carico utenti e che, effettuati i conteggi del conguaglio spese condominiali, potranno risultare a carico della Società in quanto riferibili ai periodi di sfittanza delle unità immobiliari.

	31/12/2014	INCREMENTI 2015	UTILIZZI / STRALCI 2015	31/12/2015
fondo rischi per controversie legali in corso	851.439	0	0	851.439
fondo rischi futuri accertamenti fiscali	1.393.863	0	-39.967	1.353.896
TOTALE FONDI RISCHI FUTURI	2.245.302	0	-39.967	2.205.335
fondo oneri futuri per conguaglio spese	1.200.090	1.050.000	-1.200.090	1.050.000
TOTALE FONDI ONERI FUTURI	1.200.090	1.050.000	-1.200.090	1.050.000
TOTALE	3.445.392	1.050.000	-1.240.057	3.255.335

C Fondo trattamento di fine rapporto

C) TFR DI LAVORO SUBORDINATO	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
1) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	36.891	45.733	8.842	24%
- Fondo trattamento di fine rapporto	641.125	758.489	117.364	18%
- Crediti v/inps per tfr	-604.234	-712.756	-108.522	18%

Il Fondo di trattamento fine rapporto è pari ad Euro 45.733, 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 2015, 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 131.057, così come indicato nel conto economico, corrispondente al maturato dell'anno, ed è stato utilizzato, per Euro 2.768 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.

	31/12/2014	INCREMENTI 2015	UTILIZZI / VERSAMENTI INPS 2015	31/12/2015
fondo trattamento fine rapporto	36.891	131.057	-122.215	45.733

D Debiti

D) DEBITI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
1) Obbligazioni	154.238.209	16.490.332	-137.747.877	-89%
2) Obbligazioni convertibili	0	0	0	-
3) Debiti verso soci per finanziamenti	0	183.954.866	183.954.866	
4) Debiti verso banche	2.988.585	0	-2.988.585	-100%
5) Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	
6) Acconti	1.703.816	627.643	-1.076.173	-63%
7) Debiti verso fornitori	11.168.918	9.954.314	-1.214.604	-11%
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	
9) Debiti verso imprese controllate	0	0	0	
10) Debiti verso imprese collegate	0	0	0	
11) Debiti verso controllanti	116.929.867	70.241.961	-46.687.906	-40%
- Deb vs PAT per stipendi personale messo a disposizione	13.049.974	16.896.076	3.846.102	
- Deb vs PAT per tfr personale messo a disposizione	4.002.716	4.111.011	108.295	
- Deb vs PAT per rimborso canoni locazione da Enti soppressi	15.266	15.148	-118	
- Deb vs PAT per acconti contributi c/invest.	99.797.161	49.157.415	-50.639.746	
- Deb vs Fondo Prov.le Casa	64.750	62.311	-2.439	
12) Debiti tributari	393.199	763.581	370.382	94%
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	138.794	153.618	14.824	11%
14) Altri debiti	4.239.484	3.503.909	-735.575	-17%
- Debiti verso utenti	2.062.619	1.356.740	-705.879	
- Debiti diversi	2.176.865	2.147.169	-29.696	
TOTALE DEBITI (D)	291.800.872	285.690.224	-6.110.648	-2%

Di seguito si espongono le variazioni intervenute nell'anno 2015 per tipologia di debito.

Nel corso dell'esercizio 2015, la Società ha valutato la convenienza economica ad estinguere anticipatamente alcuni dei prestiti obbligazionari emessi negli anni passati.

I prestiti originariamente emessi sono rappresentati nella seguente tabella:

Prestito obbligazionario

DATA EMISSIONE	AMMONTARE PO	CARATTERISTICHE
12 gennaio 2005	49.899.631	rimborso annuale posticipato - durata 10 anni
23 dicembre 2008	41.500.000	rimborso annuale posticipato a partire dal 2010 - durata di 20 anni
18 dicembre 2009	43.200.000	rimborso annuale posticipato a partire dal 2011 - durata di 20 anni
24 dicembre 2010	30.000.000	rimborso posticipato della durata di 6 mesi - rimborsato nel corso del 2011
12 luglio 2011	45.200.000	due prestiti obbligazionari per Euro 22.600.000 cadauno - rimborso annuale posticipato - durata di 20 anni
10 luglio 2012	36.000.000	rimborso annuale posticipato al 31 dicembre di ogni anno - scadenza 31 dicembre 2030
25 novembre 2013	25.400.000	rimborso annuale posticipato al 31 dicembre di ogni anno - scadenza 31 dicembre 2032

Il prestito emesso il 12 gennaio 2005 non è assistito da alcuna garanzia reale su beni sociali, ma è integralmente coperto da contributi provinciali e nel corso del 2015 è giunto a naturale scadenza.

Nel corso del 2015 sono stati estinti anticipatamente, poiché economicamente conveniente, cinque dei sei prestiti obbligazionari emessi negli anni passati. Rimane in essere uno dei prestiti emessi il 12/07/2011 di durata ventennale per Euro 22.600.000 con rimborso annuale posticipato, garantito da pegno su conto corrente dedicato all'incasso dei contributi provinciali.

OBBLIGAZIONI	31/12/2014	INCREMENTI 2015	SCADENZE 2015	31/12/2015
PO emissione 12/01/05 durata 10 anni euro 49.899.631	5.797.098	-5.797.098	0	0
PO emissione 23/12/08 durata 20 anni euro 41.500.000	29.217.349	-1.934.199	-27.283.150	0
PO emissione 18/12/09 durata 20 anni euro 43.200.000	32.699.738	-1.746.488	-30.953.250	0
PO emissione 12/07/11 durata 20 anni euro 45.200.000	34.547.547	-1.585.743	-16.471.472	16.490.332
PO emissione 10/07/12 durata 20 anni euro 36.000.000	29.166.221	-1.140.775	-28.025.446	0
PO emissione 25/11/13 durata 20 anni euro 25.400.000	22.810.256	-827.603	-21.982.653	0
TOTALE	154.238.209	-13.031.906	-124.715.971	16.490.332

Nella tabella sottostante si evidenzia la rilevazione a bilancio dei prestiti obbligazionari.

PRESTITI OBBLIGAZIONARI	COSTO INTERESSI PASSIVI	RICAVO CONTRIBUTI SU INTERESSI	COSTO INDENNIZZO ESTINZIONE ANTICIPATA	RICAVO CONTRIBUTI SU INDENNIZZO ESTINZIONE ANTICIPATA	RICAVO QUOTA CAPITALE ANNUA
PO 2005-2015	6.671	-6.671	0	0	190.589
PO 2008-2027	1.181.181	-1.181.181	5.911.482	5.911.482	1.891.806
PO 2009-2028	1.418.841	-1.418.841	8.075.797	8.075.797	1.746.488
PO 2011-2029	1.728.676	-1.728.676	5.197.535	5.197.535	0
PO 2012-2030	1.735.390	-1.735.390	12.188.275	12.188.275	0
PO 2013-2032	1.090.330	-1.090.330	7.865.803	7.865.803	0
TOTALE	7.161.089	-7.161.089	39.238.892	39.238.892	3.828.883

Di seguito la scomposizione dei debiti per prestiti obbligazionari al 31 dicembre 2015, secondo le scadenze:

	TOTALE	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	OLTRE 5 ANNI
Prestiti obbligazionari	16.490.332	827.461	3.766.566	11.896.305

Debiti verso soci per finanziamenti

L'importo dei Debiti per soci per finanziamenti al 31 dicembre 2015 è pari ad Euro 183.954.866, scaturito da delibere di finanziamento emesse nell'anno.

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.

Con determinazioni del Dirigente del Servizio Autonomie Locali, la Provincia Autonoma di Trento ha assegnato alla Società una concessione di credito infruttifera, ai fini di estinguere anticipatamente le operazioni di indebitamento:

- » con determinazione n. 483 di data 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 di data 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 di data 21 settembre 2015 e n. 2357 di data 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.

Alla data di stesura del presente bilancio non è stato ancora definito il piano di rientro dei finanziamenti erogati dalla Provincia ad eccezione dell'importo previsto per il rimborso nel 2016 di Euro 9.000.000 e pertanto non si può indicare l'importo con scadenza superiore ai cinque anni.

Al 31 dicembre 2015, non sono presenti debiti verso banche.

Debiti verso banche

Sono contabilizzate 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 2015, per i quali non è ancora stato stipulato il contratto definitivo di compravendita. Al 31 dicembre 2015 gli acconti ammontano a Euro 627.643. A conclusione del piano di rateizzazione, il debito indicato in tale voce di bilancio corrisponderà al prezzo di cessione pattuito contrattualmente. Nel corso del 2015 sono stati versati acconti per Euro 2.150 e sono stati stipulati contratti di compravendita definitiva per Euro 1.078.323.

Acconti

I debiti verso fornitori presentano un saldo al 31 dicembre 2015 pari ad Euro 9.954.314, con un decremento della voce di bilancio pari ad Euro 1.214.604 rispetto all'anno precedente, tenuto conto dei tempi di pagamento dei fornitori e dell'andamento delle spese.

Debiti verso fornitori

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

La voce di bilancio accoglie i seguenti importi:

Debiti verso controllante

DEBITI VERSO CONTROLLANTE	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONE
Debiti vs PAT per stipendi personale messo a disposizione	13.049.974	16.896.076	3.846.102
Debiti vs PAT per tfr personale messo a disposizione	4.002.716	4.111.011	108.295
Debiti vs PAT per acconti contributi c/investimento	99.797.161	49.157.415	-50.639.746
Debiti vs PAT per eccedenze canone oggettivi e diversi	80.016	77.459	-2.557
TOTALE	116.929.867	70.241.961	-46.687.906

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, oltre a ricomprendere il costo degli stipendi del personale del 2015, comprende anche il debito rilevato dal 2012 ancora da liquidare alla Provincia Autonoma di Trento;
- » i contributi in conto investimento assegnati dalla controllante a fronte dei quali la Società non ha ancora sostenuto spese d'investimento per Euro 49.157.415. A seguito dell'estinzione anticipata dei prestiti obbligazionari, sono stati rimodulati gli importi, per il venire meno della quota interessi, e rideterminata la natura, laddove necessario, da contributi in conto capitale a contributi in conto investimento, dei contributi assegnati dalla Provincia Autonoma di Trento;
- » 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.

Debiti tributari

I debiti tributari al 31 dicembre 2015 pari ad Euro 763.581 corrispondono:

- » al saldo a debito per IRES di Euro 626.253;
- » alla liquidazione iva del mese di dicembre 2015, per Euro 874;
- » alle ritenute del mese di dicembre 2015 effettuate su stipendi e compensi e altre imposte per Euro 110.213;
- » all'imposta municipale propria anno 2012 accertata da alcuni Comuni, per Euro 26.241.

Alla data di redazione della presente Nota integrativa, i debiti tributari risultanti al 31 dicembre 2015 sono aperti solo per i saldi dell'imposta IRES.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

Trattasi dei contributi INAIL relativi alla mensilità del mese di dicembre 2015 e da versare nell'anno successivo.

Altri debiti

I debiti verso utenti accolgono:

- » i residui dei conguagli delle spese condominiali emessi a favore degli assegnatari, per Euro 21.094;
- » le somme che la Società deve rimborsare ad utenti ed assegnatari per versamenti non dovuti, per Euro 105.697;
- » gli importi dei depositi cauzionali e relativi interessi maturati al 31 dicembre 2015, riguardanti i contratti di locazione stipulati ai sensi della LP15/2005 e a contratti di locazione di immobili strumentali, per Euro 1.229.949.

DEBITI VS UTENTI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONE	OLTRE 5 ANNI
debiti verso utenti per spese condominiali	876.073	21.094	-854.979	0
debiti per somme non dovute	132.879	105.697	-27.182	0
debiti per depositi cauzionali	1.053.667	1.229.949	176.282	1.229.949
TOTALE	2.062.619	1.356.740	-705.879	1.229.949

I debiti diversi sono esposti nella sottostante tabella.

DEBITI DIVERSI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONE	OLTRE 5 ANNI
cauzioni passive	181.741	182.501	760	0
debiti verso personale e amministratori	102.473	102.734	261	0
debiti per indennità di esproprio	1.344.117	1.344.117	0	0
debiti verso Comuni per gestione unità immobiliari di loro proprietà	457.875	473.644	15.769	0
debiti diversi	90.659	44.173	-46.486	0
TOTALE	2.176.865	2.147.169	-29.696	0

E Ratei e risconti passivi

E) RATEI E RISCONTI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
Ratei passivi	1.056.647	407.034	-649.613	-61%
Risconti passivi	152.901.642	166.983.142	14.081.500	9%
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	153.958.289	167.390.176	13.431.887	9%

I ratei passivi sono rappresentati da spese maturate e non scadute al 31 dicembre 2015 relativamente alle quote di interesse sui prestiti obbligazionari emessi.

Ratei passivi

Risconti passivi

Rispetto al bilancio 2014, la voce dei risconti passivi ha subito un aumento di Euro 14.081.500.

RISCONTI PASSIVI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONE
contributi Pat prestito obbligazionario	62.065.286	0	-62.065.286
contributi Pat spese investimento	89.984.609	166.136.908	76.152.299
contributo Agenzia per Energia spese investimento	130.959	128.172	-2.787
liberalità da Comuni - acquisizioni gratuite	719.988	718.062	-1.926
spese diverse	800	0	-800
TOTALE	152.901.642	166.983.142	14.081.500

Nella tabella sottostante si evidenzia la movimentazione dei risconti passivi relativi ai contributi della Provincia Autonoma di Trento legati ai prestiti obbligazionari che, per effetto delle delibere di rideterminazione degli importi e riqualificazione dei contributi della PAT approvate a seguito dell'estinzione anticipata delle emissioni obbligazionarie degli anni passati, a fine esercizio presentano un saldo pari a zero.

PRESTITI OBBLIGAZIONARI	RISCONTO 31/12/2014	RICAVO QUOTA CAPITALE	RICOLLOCAZIONE	RISCONTO 31/12/2015
PO 2005-2015	190.589	-190.589	0	0
PO 2008-2027	29.174.954	-1.891.806	-27.283.148	0
PO 2009-2028	32.699.743	-1.746.488	-30.953.255	0
TOTALE	62.065.286	-3.828.883	-58.236.403	0

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 77.040.151 compresi Euro 61.390.882 riferiti ai contributi prima in conto capitale a copertura della rata di ammortamento del prestito obbligazionario ora rideterminati in conto impianti a seguito dell'avvenuta estinzione anticipata dei prestiti obbligazionari;
- » del decremento dei risconti di contributi legati ad investimenti a fronte di cessioni (per Euro 57.267) o riduzioni di valore di unità immobiliari sulla quale sono stati capitalizzati costi coperti da contributo (per Euro 61.119);
- » 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 772.253).

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

RISCONTI	IMPORTO CONTRIBUTO	31/12/2014	INVESTIMENTI 2015	G/C RIDUZIONE COSTO STORICO E CONTO ECONOMICO	QUOTA RICAVO CONTRIBUTO IN AMM.TO	31/12/2015
Det S.Politiche Sociali e Abitative n. 715/2007, n. 817/2008 e n. 405/2009	18.285.650	2.043.336	0	-61.119	0	1.982.217
GP n. 2791 dd 03/12/2010	70.000.000	36.946.468	3.551.207	0	-248.615	40.249.060
GP n. 2794 dd 14/12/2011	60.000.000	22.689.103	7.824.873	-22.814	-178.928	30.312.234
GP n. 2794 dd 14/12/2011	3.122.222	3.082.580	0	0	-31.222	3.051.358
GP n. 2822 dd 14/12/2012	18.892.400	14.967.558	76.812	0	-120.107	14.924.263
GP n. 896 dd 10/05/2013	40.000.000	10.255.564	2.936.519	-34.453	-184.295	12.973.335
Det Dip Lavoro e Welfare n. 160 dd 11/12/2013	693.858	0	693.858	0	-3.469	690.389
GP n. 2281 dd 15 12 2014	566.000	0	566.000	0	-2.830	563.170
modifica delibera GP 2935/08	28.723.074	0	28.723.074	0	0	28.723.074
modifica delibera GP 2564/09	32.667.808	0	32.667.808	0	0	32.667.808
TOTALE		89.984.609	77.040.151	-118.386	-769.466	166.136.908
Ape n. 219 dd 23/12/2011	300.000	130.959	0	0	-2.787	128.172
TOTALE RISCONTI PER INVESTIMENTI		90.115.568	77.040.151	-118.386	-772.253	166.265.080

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.

Conti d'ordine

VOCI DEI CONTI D'ORDINE	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
A) SISTEMA IMPROPRIO DEI BENI DI TERZI PRESSO DI NOI				
II : Contante ricevuto in cauzione	55	55	0	0%
Totale sistema improprio dei beni di terzi presso di noi (A)	55	55	0	0%
B) SISTEMA IMPROPRIO DEI RISCHI				
Totale sistema improprio dei rischi (B)	0	0	0	0%
C) SISTEMA IMPROPRIO DEGLI IMPEGNI	974.932	388.296	-586.636	-60%
II : Debitori per fidejussioni	540.298	376.555	-163.743	-30%
VII : Credito residuo contratto locazione pfv	13.890	11.741	-2.149	-15%
VIII : Futuri decreti di esproprio	0	0	0	0%
IX : Debiti per contratti ad esecuzione differita	420.744	0	-420.744	10%
Totale sistema improprio degli impegni (C)	974.932	388.296	-586.636	-60%
TOTALE CONTI D'ORDINE	974.937	388.351	-586.636	-60%

Sistema improprio dei beni di terzi presso di noi

Il "contante ricevuto in cauzione" è rappresentato dai depositi cauzionali previsti contrattualmente e prestati a garanzia del canone.

Sistema improprio degli impegni

I "debitori per fidejussioni" raccolgono le fidejussioni passive di ITEA prestate da un istituto di credito a garanzia di una posizione debitoria INPS.

Nel "credito residuo contratto di locazione pfv" è iscritto il credito della Società verso gli assegnatari dei cespiti in "patto futura vendita" per le quote non scadute alla data di chiusura del bilancio.

I "debiti per contratti ad esecuzione differita" al 31 dicembre 2015 presenta un saldo zero, in quanto nel corso dell'anno si è concretizzato l'acquisto dell'immobile a costruzione a Melta (Trento).

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A Valore della produzione

Il valore della produzione ammonta complessivamente a Euro 50.715.357, con un decremento rispetto al 2014 di Euro 5.933.337 come di seguito analizzato nel dettaglio.

A fine 2015 i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi ammontano ad Euro 20.186.078, con una riduzione rispetto allo scorso esercizio di Euro 516.486.

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:

A 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni				
- Canoni di locazione non strumentali (alloggi)	16.945.045	16.676.507	-268.538	-2%
- Canoni di locazione (accessori)	1.345.154	1.199.755	-145.399	-11%
- Canoni di locazione (strumentali)	835.047	884.873	49.826	6%
- Canoni da terreni	194	968	774	399%
- Canoni di locazione immobili di terzi in amministrazione	622.583	539.277	-83.306	-13%
- Ricavi da riscatto alloggi di terzi	643	643	0	0%
- Compensi servizi prestati non utenza	549.911	371.428	-178.483	-32%
- Compensi servizi prestati utenza	403.987	512.627	108.640	27%
TOTALE	20.702.564	20.186.078	-516.486	-2%

Nel corso del 2015 si è verificata una contrazione dei canoni sugli alloggi e sulle unità accessorie rispettivamente per Euro 268.538 ed Euro 145.399, tali riduzioni sono ascrivibili al fatto che i nuovi ingressi in locazione, per effetto del loro ICEF (inferiore a 0,23), pagano canoni di locazione medio-bassi, ancorché mitigato dal lieve incremento del canone minimo ad €40, rispetto ai nuclei familiari che lasciano liberi gli alloggi.

Un'altra importante variazione è riferita ai "compensi per servizi prestati non utenza", diminuiti di Euro 178.483 rispetto al 2014. La voce accoglie i compensi fatturati a soggetti terzi per lo svolgimento da parte della Società di alcuni servizi; tra i più significativi si ricorda la:

- » gestione dell'attività costruttiva di immobili di terzi;
- » gestione immobiliare di immobili di terzi;
- » attività amministrativa riferibile all'edilizia residenziale pubblica.

A

4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Nell'anno 2015 sono stati iscritti incrementi di immobilizzazioni per Euro 991.334 contro Euro 1.289.906 del 2014, 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.

Nella tabella seguente viene presentato il dettaglio della voce:

INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONE
costi personale Settore Investimenti:			
attività progettuale e direzione lavori per interventi di costruzione e ristrutturazione immobili di proprietà	609.239	580.714	-28.525
costi personale Settore Patrimonio e Settore Investimenti attività progettuale e direzione lavori:			
interventi di manutenzione straordinaria immobili di proprietà	644.746	338.146	-306.600
interventi di manutenzione straordinaria immobili di terzi in amm.ne	35.921	72.474	36.553
TOTALE	1.289.906	991.334	-298.572

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 29.537.945 con un decremento rispetto al 2014 di Euro 5.118.279.

Nella tabella seguente viene presentato il dettaglio della voce:

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio				
- Contributi in conto esercizio erogati dalla PAT e dai comuni	5.676.240	5.941.182	264.942	5%
- Contributi quota capitale a copertura prestiti	9.324.934	3.828.883	-5.496.051	-59%
- Contributi c/ impianti	606.580	831.445	224.865	37%
- Rimborso spese non utenza	518.124	628.303	110.179	21%
- Plusvalenze ordinarie	1.373.897	3.999.857	2.625.960	191%
- Rimborsi spese utenza	15.170.651	12.666.809	-2.503.842	-17%
- Ricavi da utenza da riversare	1.197.539	1.180.124	-17.415	-1%
- Altri ricavi	788.259	461.342	-326.917	-41%
TOTALE	34.656.224	29.537.945	-5.118.279	-15%

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

- » un incremento dei contributi in conto esercizio, per Euro 264.942;
- » un decremento dei contributi in conto capitale, per Euro 5.496.051, dovuto all'andamento della quota capitale di competenza dell'anno delle rate dei prestiti sottoscritti fino al 2009, in base al loro piano di ammortamento, totalmente coperte dal contributo assegnato dalla Provincia Autonoma di Trento, ed in particolare al fatto che il 12 gennaio 2015 è giunto a naturale scadenza il prestito obbligazionario emesso nel 2005;
- » un incremento dei contributi in conto impianti, per Euro 224.865, 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 aumento delle plusvalenze da cessione immobili di Euro 2.625.960, 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 decremento dei rimborsi spese utenza di Euro 2.503.842, dovuto alla contrazione rilevata delle spese contabilizzate dalla Società a fronte dei contratti di utenza da riaddebitare ad inquilini e assegnatari;
- » un decremento della voce altri ricavi per Eur 326.917.

Il costo della produzione sostenuto nel corso del 2015 ammonta complessivamente a Euro 39.706.787, diminuito rispetto al 2014 di Euro 6.219.490.

Per l'erogazione di servizi, nel corso del 2015, la Società ha complessivamente sostenuto spese per Euro 18.076.673 con un decremento rispetto al 2014 di Euro 2.440.635.

Nella tabella seguente viene presentato il dettaglio della voce:

B) COSTO DELLA PRODUZIONE	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
7) Per servizi				
- Spese generali di amministrazione	779.297	664.297	-115.000	-15%
- Spese gestione immobili adibiti a servizi generali	463.653	380.353	-83.300	-18%
- Spese per manutenzione stabili	2.244.239	2.119.395	-124.844	-6%
- Spese per servizi prestati a carico utenti	14.489.718	12.064.369	-2.425.349	-17%
- Spese per servizi prestati a carico ITEA S.p.A.	1.781.809	1.953.247	171.438	10%
- Spese per la gestione immobili comunali	535.722	674.221	138.499	26%
- Servizi per il personale e altri servizi	222.870	220.791	-2.079	-1%
TOTALE	20.517.308	18.076.673	-2.440.635	-12%

B Costo della produzione

B 7) costo per servizi

Si rileva una riduzione di spesa sia per la gestione degli immobili adibiti ai servizi generali della Società, per Euro 115.000, sia per la manutenzione degli stabili, per Euro 124.844, sia per le spese per i servizi prestati a carico utenti per Euro 2.425.349. 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.

B 8) spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono relative a:

- » costi per la locazione di alloggi di privati, per Euro 61.722. Si tratta di 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.
- » costi per il noleggio e la manutenzione di beni di terzi, per Euro 15.240. Tali costi si riferiscono esclusivamente alla gestione di fotocopiatrici in uso presso la sede della Società.

B 9) spese per il personale

Considerando congiuntamente personale provinciale esposto in "altri costi" e personale dipendente ITEA S.p.A., le spese ammontano complessivamente a Euro 7.204.669 con una riduzione di 465.964 rispetto all'esercizio 2014.

Nella tabella seguente viene presentato il dettaglio della voce:

B) COSTO DELLA PRODUZIONE		31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
9)	Per il personale:				
a)	salari e stipendi	2.321.958	2.248.465	-73.493	-3%
b)	oneri sociali	816.955	837.198	20.243	2%
c)	trattamento di fine rapporto	131.880	131.057	-823	-1%
d)	trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	0%
e)	altri costi	4.399.840	3.987.949	-411.891	-9%
TOTALE		7.670.633	7.204.669	-465.964	-6%

La voce che ha avuto una maggiore riduzione è relativa agli "altri costi", nella quale vengono contabilizzati i costi dei dipendenti della Provincia messi a disposizione presso ITEA S.p.A.. Tale contrazione di Euro 411.891 è conseguenza dei pensionamenti avvenuti nel corso dell'esercizio.

B 10) ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono pari ad Euro 522.393 ed hanno subito un decremento di Euro 274.105, dovuto principalmente alla conclusione del processo di ammortamento del Documento Unico Valutazione Rischi e Interferenze DUVRI.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano a Euro 8.490.522 con un incremento di 255.827 rispetto al precedente esercizio e ciò per effetto dell'entrata in patrimonio di nuovi immobili.

Nelle tabelle seguenti viene presentato il dettaglio della voce:

B) COSTO DELLA PRODUZIONE	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali				
- Amm.to fabbricati civili	6.843.913	7.025.187	181.274	3%
- Amm.to fabbricati accessori	271.711	280.410	8.699	3%
- Amm.to fabbricati strumentali	204.919	200.636	-4.283	-2%
- Amm.to fabbricati strumentali non utilizzati dirett.	768.732	862.653	93.921	12%
- Amm.to altre immobilizzazioni materiali	145.420	121.636	-23.784	-16%
TOTALE	8.234.695	8.490.522	255.827	3%

Nell'esercizio 2015 sono stati contabilizzate svalutazioni di immobilizzazioni iscritte nell'attivo per Euro 1.307.297.

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

B) COSTO DELLA PRODUZIONE	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
10) Ammortamenti e svalutazioni				
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni				
- Accantonamento al f.do svalutazione immobilizzazioni materiali	2.218.508	1.307.297	-911.211	-41%
TOTALE	2.218.508	1.307.297	-911.211	-41%

L'accantonamento al fondo svalutazione dei crediti di clienti utenti per l'esercizio 2015 è stato pari ad Euro 687.000, considerata la vetustà e di conseguenza la possibilità di recupero dei crediti stessi, come già analizzato nel paragrafo "B II1) Terreni e Fabbricati".

B) COSTO DELLA PRODUZIONE	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide				
- Acc.to f.do svalutazione crediti clienti utenti	708.000	687.000	-21.000	-3%
- Acc.to f.do svalutazione crediti clienti non utenti	0	0	0	0%
TOTALE	708.000	687.000	-21.000	-3%

Nel 2015 non si sono ravvedute motivazioni per procedere ad alcun accantonamento a fondi rischi.

B 12) Accantonamenti per rischi

B

13) Altri accantonamenti

Gli altri accantonamenti, iscritti in bilancio per un importo pari ad Euro 1.050.000, si riferiscono all'accantonamento 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.

B

14) oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano complessivamente per l'anno 2015 a Euro 2.291.271 con un decremento di Euro 1.955.141 rispetto al 2014.

B) COSTO DELLA PRODUZIONE	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
14) Oneri diversi di gestione				
- Rimborso introiti immobili di terzi	1.197.539	1.180.124	-17.415	-1%
- Minusvalenze	31.955	13.530	-18.425	-58%
- Imposte deducibili	579.432	620.623	41.191	7%
imposta di bollo	309.532	316.565	7.033	2%
imposta di registro	268.409	302.066	33.657	13%
iva indetraibile	292	964	672	230%
altre imposte	1.199	1.028	-171	-14%
- Imposte indeducibili	2.147.190	190.595	-1.956.595	-91%
imu	1.675.421	0	-1.675.421	-100%
tasi	278.156	0	0	0%
imposta di registro indeducibile	193.290	188.341	-4.949	-3%
altre imposte	323	1.110	787	244%
- Altri costi	290.296	286.399	-3.897	-1%
TOTALE	4.246.412	2.291.271	-1.955.141	-46%

Le variazioni di maggior rilievo riguardano la voce "imposte indeducibili" che si riduce di Euro 1.956.595, dovuta al fatto che a partire dall'esercizio 2015, in base all'articolo 7 comma2 della LP14/2014, la Società è esclusa dall'ambito di applicazione dell'IMIS. Pertanto tutti gli immobili (fabbricati ed aree) posseduti da ITEA S.p.A. non sono soggetti all'Imposta immobiliare semplice.

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 2015 si chiude con un risultato negativo della gestione finanziaria per Euro 124.915.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
15)	Proventi da partecipazioni	0	0	0	0%
16)	Altri proventi finanziari				
a)	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0	0%
b)	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0	0%
c)	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0	0%
d)	proventi diversi dai precedenti	174.791	28.978	-145.813	-83%
17)	Interessi e altri oneri finanziari	17.841	153.889	136.048	763%
	- Interessi passivi bancari	0	66.248	66.248	0%
	- Interessi passivi su finanziamenti	7.699.384	7.161.089	-538.295	-7%
	- Altri interessi passivi	13.092	7.361	-5.731	-44%
	- Altri oneri finanziari	4.749	80.280	75.531	1590%
	- Contributi in conto esercizio erogati dalla PAT	-7.699.384	-7.161.089	538.295	-7%
17 bis)	Utili e perdite su cambi	0	-4	-4	-400%
TOTALE		156.950	-124.915	-281.865	-180%

La gestione straordinaria si conclude con un risultato positivo, pari a Euro 688.318, con un aumento rispetto allo scorso anno di Euro 546.429.

I proventi straordinari diversi di Euro 22.254 si riferiscono al credito d'imposta per il ricalcolo dell'imposta IRES 2014 in sede di Unico 2015.

Nell'esercizio 2015, per poter procedere con l'estinzione anticipata delle emissioni obbligazionarie degli anni passati, la Società ha dovuto liquidare un indennizzo al sottoscrittore per Euro 39.238.892. Tale onere è stato coperto da un contributo di pari importo da parte della Provincia, secondo quanto disposto dalla deliberazione n. 1964 del 13 novembre 2015, infatti la Provincia si fa carico dell'onere per indennizzo dovuto da ITEA S.p.A. agli obbligazionisti.

E proventi e oneri straordinari

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
20)	Proventi, con separata indicazione delle plusvalenze da alienazioni				
	- Sopravvenienze attive	358.759	922.468	563.709	157%
	- Proventi straordinari diversi	157.474	22.254	-135.220	-86%
	- Arrotondamento per voci di bilancio espresse all'unità di euro	0	0	0	0%
21)	Oneri, con separata indicazione delle minusvalenze da alienazioni e delle imposte relative a esercizi precedenti				
	- Sopravvenienze passive	374.343	256.405,00	-117.938	-32%
	- Imposte esercizi precedenti	0	0	0	0
	- Indennizzo estinzione anticipata PO	0	39.238.892	39.238.892	
	- Contributi c/esercizio indennizzo estinzione anticipata Po	0	-39.238.892	-39.238.892	
	- Arrotondamento per voci di bilancio espresse all'unità di euro	1	-1	-2	-200%
TOTALE		141.889	688.318	546.429	385%

Imposte e tasse

L'ammontare delle imposte correnti sul reddito è pari a Euro 10.758.394. Si specifica che per il calcolo dell'IRES l'aliquota applicata è quella normale del 27,50%, mentre l'aliquota IRAP è del 1,80%.

IMPOSTE	2014	2015	VARIAZIONE
IRES	10.010.836	10.505.450	494.614
IRAP	463.334	252.944	-210.390
TOTALE	10.474.170	10.758.394	284.224

Complessivamente, considerando le imposte anticipate e differite, il carico di imposta è pari ad Euro 6.565.052 come dettagliato nella tabella sottostante.

IMPOSTE	31/12/2014	31/12/2015	VARIAZIONI	%
22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	9.436.494	6.565.052	-2.871.442	-30%
Imposte correnti	10.474.170	10.758.394	284.224	3%
Anticipate - Differite	-1.037.676	-4.193.342	-3.155.666	304%

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

Risultato di esercizio

Il bilancio chiude con un utile ante imposte di Euro 11.571.973, con un incremento di Euro 550.717 rispetto al 2014 e con un utile post imposte di Euro 5.006.921; il risultato d'esercizio è maggiore rispetto all'anno precedente per Euro 3.422.159.

"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 31/12/2015

	31/12/2014	31/12/2015	
ITEA S.P.A.	Direttori generali	0	0
	Dirigenti	2*	2*
	Quadri	7	7
	Impiegati a tempo indeterminato	53	54
	Impiegati a tempo determinato	1	1
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE ITEA S.P.A.	63	64	
PROVINCIALI	Dirigenti	3	2
	Direttori	8	5
	Impiegati	73	68
	TOTALE PERSONALE DIPENDENTE PAT. A DISPOSIZIONE DI ITEA S.P.A.	84	75
TOTALE GENERALE	147	139	

* uno dei quali pro-tempore

Allegato II
Movimentazione Immateriali

COSTO STORICO	COSTO STORICO 31/12/2014	INCREMENTI ACQUISTI	DECREMENTI CESSIONI	GIROCONTI	COSTO STORICO LORDO 31/12/2015	CONTRIBUTI C/INVESTIMENTO	COSTO STORICO NETTO 31/12/2015
costi di impianto e di ampliamento	2.120.070	0	0	0	2.120.070	0	2.120.070
costi di ricerca sviluppo e pubblicità	60.896	0	0	0	60.896	0	60.896
dir.di brevetto ind.le e util. opere d'ingegno	1.332.502	33.920	0	0	1.366.422	0	1.366.422
immobilizzazioni in corso e acconti	2.820	0	0	-2.820	0	0	0
altre immobilizzazioni	6.274.915	207.778	-104.305	2.820	6.381.208	0	6.381.208
TOTALE	9.791.203	241.698	-104.305	0	9.928.596	0	9.928.596

FONDO AMMORTAMENTO	FONDO AMMORTAMENTO 31/12/2014	DECREMENTI CESSIONI	GIROCONTI	AMM.TO SU COSTO LORDO	AMM.TO SU COSTO NETTO	DIFFERENZA AMM.TO	FONDO AMMORTAMENTO 31/12/2015
costi di impianto e di ampliamento	2.120.070	0	0	0	0	0	2.120.070
costi di ricerca sviluppo e pubblicità	60.896	0	0	0	0	0	60.896
dir.di brevetto ind.le e util. opere d'ingegno	1.322.209	0	0	27.253	27.253	0	1.349.462
immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0
altre immobilizzazioni	5.091.277	-23.244	0	495.140	495.140	0	5.563.173
TOTALE	8.594.452	-23.244	0	522.393	522.393	0	9.093.601

VALORE CONTABILE	COSTO STORICO 31/12/2014	FONDO AMMORTAMENTO 31/12/2014	VALORE NETTO CONTABILE 31/12/2014	COSTO STORICO NETTO 31/12/2015	FONDO AMMORTAMENTO 31/12/2015	VALORE NETTO CONTABILE 31/12/2015
costi di impianto e di ampliamento	2.120.070	2.120.070	0	2.120.070	2.120.070	0
costi di ricerca sviluppo e pubblicità	60.896	60.896	0	60.896	60.896	0
dir.di brevetto ind. le e util. opere d'ingegno	1.332.502	1.322.209	10.293	1.366.422	1.349.462	16.960
immobilizzazioni in corso e acconti	2.820	0	2.820	0	0	0
altre immobilizzazioni	6.274.915	5.091.277	1.183.638	6.381.208	5.563.173	818.035
TOTALE	9.791.203	8.594.452	1.196.751	9.928.596	9.093.601	834.995

Allegato III Movimentazione terreni e fabbricati

COSTO STORICO										
	costo storico netto 31/12/2014	contributi c/investimento esercizi pregressi	costo storico lordo 31/12/2014	incrementi	costo storico lordo cessioni	contributi c/investimenti su cespiti ceduti e gc	giroconti e decrementi	costo storico lordo 31/12/2015	contributi c/investimento totali	costo storico netto 31/12/2015
terreni edificabili	46.646.910	0	46.646.910	0	0	0	-3.078.172	43.568.738	0	43.568.738
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	14.259.374	-1.384.081	15.643.455	42.417	0	2.152	-332.823	15.353.049	-1.381.929	13.971.120
fabb. strumentali non utiliz. dirett.	57.201.741	-1.064.698	58.266.439	735.783	0	-2.838	286.696	59.288.918	-1.067.536	58.221.382
fabbricati civili	976.432.805	-12.554.680	988.987.485	31.153.433	-1.943.897	-52.964	-62.317	1.018.134.704	-12.607.644	1.005.527.060
fabbricati accessori	39.295.145	-210.641	39.505.786	1.108.624	-134.840	-1.619	-205	40.479.365	-212.260	40.267.105
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	42.405	0	42.405	0	0	0	32.783	75.188	0	75.188
TOTALE	1.135.112.892	-15.378.162	1.150.491.054	33.040.257	-2.078.737	-55.269	-3.154.038	1.178.298.536	-15.433.431	1.162.865.105

FONDO AMMORTAMENTO	FONDO AMMORTAMENTO 31/12/2014	CESSIONI	GIROCONTI E DECREMENTI	AMM.TO SU COSTO LORDO	AMM.TO SU COSTO NETTO	DIFFERENZA AMM.TO	FONDO AMMORTAMENTO 31/12/2015
terreni edificabili	0	0	0	0	0	0	0
terreni non edificabili	0	0	0	0	0	0	0
fabbr. strumentali utiliz. direttamente	1.447.107	0	-38.108	228.275	200.636	-27.639	1.609.635
fabbr. strumentali non utiliz. dirett.	4.857.033	-1.608	31.288	882.271	860.930	-21.341	5.747.643
fabbricati civili	48.843.495	-102.455	3.959	7.150.128	7.024.342	-125.786	55.769.341
fabbricati accessori	1.900.207	-7.066	-1.377	282.674	280.410	-2.264	2.172.174
fabbricati in diritto di superficie	10.463	0	0	5.246	2.064	-3.182	12.527
fabbricati con contratto locazione pfv	2.273	0	1.757	284	504	220	4.534
TOTALE	57.060.578	-111.129	-2.481	8.548.878	8.368.886	-179.992	65.315.854

FONDO SVALUTAZIONE	FONDO SVALUTAZIONE 31/12/2014	CESSIONI	GIROCONTI E DECREMENTI	SVALUT. SU COSTO LORDO	SVALUT. SU COSTO NETTO	DIFFERENZA SVALUT.	FONDO SVALUTAZIONE 31/12/2015
terreni edificabili	1.685.311	0	0	0	1.307.297	1.307.297	2.992.608
terreni non edificabili	451.506	0	0	0	0	0	451.506
fabbr. strumentali utiliz. direttamente	0	0	0	0	0	0	0
fabbr. strumentali non utiliz. dirett.	0	0	0	0	0	0	0
fabbricati civili	0	0	0	0	0	0	0
fabbricati accessori	0	0	0	0	0	0	0
fabbricati in diritto di superficie	0	0	0	0	0	0	0
fabbricati con contratto locazione pfv	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	2.136.817	0	0	0	1.307.297	1.307.297	3.444.114

VALORE CONTABILE	COSTO STORICO NETTO 31/12/2014	FONDO AMM.TO E SVALUTAZIONE 31/12/2014	VALORE NETTO CONTABILE 31/12/2014	COSTO STORICO NETTO 31/12/2015	FONDO AMM.TO E SVALUTAZIONE 31/12/2015	VALORE NETTO CONTABILE 31/12/2015
terreni edificabili	46.646.910	1.685.311	44.961.599	43.568.738	2.992.608	40.576.130
terreni non edificabili	1.097.474	451.506	645.968	1.097.474	451.506	645.968
fabbr. strumentali utiliz. direttamente	14.259.374	1.447.107	12.812.267	13.971.120	1.609.635	12.361.485
fabbr. strumentali non utiliz. dirett.	57.201.741	4.857.033	52.344.708	58.221.382	5.747.643	52.473.739
fabbricati civili	976.432.805	48.843.495	927.589.310	1.005.527.060	55.769.341	949.757.719
fabbricati accessori	39.295.145	1.900.207	37.394.938	40.267.105	2.172.174	38.094.931
fabbricati in diritto di superficie	137.038	10.463	126.575	137.038	12.527	124.511
fabbricati con contratto locazione pfv	42.405	2.273	40.132	75.188	4.534	70.654
TOTALE	1.135.112.892	59.197.395	1.075.915.497	1.162.865.105	68.759.968	1.094.105.137

Allegato IV

Movimentazione impianti e macchinari e attrezzature industriali e commerciali

COSTO STORICO	COSTO STORICO LORDO 31/12/2014	INCREMENTI ACQUISTI	DECREMENTI CESSIONI	GIROCONTI	COSTO STORICO LORDO 31/12/2015	CONTRIBUTI C/ INVESTIMENTO	COSTO STORICO NETTO 31/12/2015
impianti e macchinari	108.962	8.110	0	0	117.072	0	117.072
attrezzature ind.li e comm.li	488.273	117	0	0	488.390	0	488.390
TOTALE	597.235	8.227	0	0	605.462	0	605.462

FONDO AMM.TO	FONDO AMM.TO 31/12/2014	DECREMENTI CESSIONI	GIROCONTI	AMM.TO SU COSTO LORDO	AMM.TO SU COSTO NETTO	DIFFERENZA AMM.TO	FONDO AMM.TO 31/12/2015
impianti e macchinari	74.282	0	0	9.153	9.153	0	83.435
attrezzature ind.li e comm.li	343.589	0	0	38.314	38.314	0	381.903
TOTALE	417.871	0	0	47.467	47.467	0	465.338

VALORE CONTABILE	COSTO STORICO NETTO 31/12/2014	FONDO AMM.TO 31/12/2014	VALORE NETTO CONTABILE 31/12/2014	COSTO STORICO NETTO 31/12/2015	FONDO AMM.TO 31/12/2015	VALORE NETTO CONTABILE 31/12/2015
impianti e macchinari	108.962	74.282	34.680	117.072	83.435	33.637
attrezzature ind.li e comm.li	488.273	343.589	144.684	488.390	381.903	106.487
TOTALE	597.235	417.871	179.364	605.462	465.338	140.124

Allegato V

Movimentazione altri beni

COSTO STORICO	COSTO STORICO LORDO 31/12/2014	INCREMENTI ACQUISTI	DECREMENTI CESSIONI	GIROCONTI	COSTO STORICO LORDO 31/12/2015	CONTRIBUTI C/ INVESTIMENTO	COSTO STORICO NETTO 31/12/2015
automezzi	104.539	0	0	0	104.539	0	104.539
mobili	411.983	300	0	0	412.283	0	412.283
macchine ordinarie ufficio	3.491	0	0	0	3.491	0	3.491
macchine ufficio elettroniche	52.040	505	0	0	52.545	0	52.545
hardware	404.610	10.460	0	0	415.070	0	415.070
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
TOTALE	985.487	11.265	0	0	996.752	0	996.752

FONDO AMM.TO	FONDO AMM.TO 31/12/2014	DECREMENTI CESSIONI	GIROCONTI	AMM.TO SU COSTO LORDO	AMM.TO SU COSTO NETTO	DIFFERENZA AMM.TO	FONDO AMM.TO 31/12/2015
automezzi	96.854	0	0	5.123	5.123	0	101.977
mobili	311.909	0	0	38.313	38.313	0	350.222
macchine ordinarie ufficio	2.301	0	0	306	306	0	2.607
macchine ufficio elettroniche	41.641	0	0	6.270	6.270	0	47.911
hardware	350.228	0	0	23.664	23.664	0	373.892
telefonia mobile	5.011	0	0	493	493	0	5.504
opere d'arte	0	0	0		0	0	0
TOTALE	807.944	0	0	74.169	74.169	0	882.113

VALORE CONTABILE	COSTO STORICO NETTO 31/12/2014	FONDO AMM.TO 31/12/2014	VALORE NETTO CONTABILE 31/12/2014	COSTO STORICO NETTO 31/12/2015	FONDO AMM.TO 31/12/2015	VALORE NETTO CONTABILE 31/12/2015
automezzi	104.539	96.854	7.685	104.539	101.977	2.562
mobili	411.983	311.909	100.074	412.283	350.222	62.061
macchine ordinarie ufficio	3.491	2.301	1.190	3.491	2.607	884
macchine ufficio elettroniche	52.040	41.641	10.399	52.545	47.911	4.634
hardware	404.610	350.228	54.382	415.070	373.892	41.178
telefonia mobile	5.504	5.011	493	5.504	5.504	0
beni strumentali integralmente deducibili	3.320	0	3.320	3.320	0	3.320
TOTALE	985.487	807.944	177.543	996.752	882.113	114.639

Allegato VI Dettaglio anzianità dei crediti

ANNO FORMAZIONE	TOTALE CREDITI VS INQUILINI PER ANNO DI FORMAZIONE	ANNO FORMAZIONE	TOTALE CREDITI VS INQUILINI PER ANNO DI FORMAZIONE
1992	167	2005	108.170
1993	10	2006	152.920
1994	3.469	2007	110.804
1995	6.382	2008	120.311
1996	11.659	2009	232.440
1997	15.138	2010	302.588
1998	13.349	2011	279.218
1999	30.384	2012	579.391
2000	25.255	2013	742.242
2001	29.163	2014	1.735.116
2002	46.259	2015	3.605.039
2003	40.017	TOTALE COMPLESSIVO	8.256.057
2004	66.566		

Allegato VII

Rendiconto finanziario

	31/12/2015	31/12/2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	5.006.921	1.584.762
Imposte sul reddito	6.565.052	9.436.494
Interessi passivi / (interessi attivi)	124.911	-161.699
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-3.986.327	-1.341.942
1. UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO PRIMA D'IMPOSTE SUL REDDITO, INTERESSI, DIVIDENDI E PLUSV/ MINUSVALENZE DA CESSIONE	7.710.557	9.517.615
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamento ai fondi	1.181.057	1.596.880
Ammortamenti delle immobilizzazioni	9.012.915	9.031.193
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.307.297	2.218.508
Altre rettifiche per elementi non monetari	51.550	0
2. FLUSSO FINANZIARIO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CCN	11.552.819	12.846.581
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento / (incremento) delle rimanenze	4.905.297	1.122.730
Decremento / (incremento) dei crediti verso clienti	4.169.579	-550.641
Incremento / (decremento) dei debiti verso fornitori e acconti	-2.290.777	927.040
Decremento / (incremento) ratei e risconti attivi	220.574	187.761
Incremento / (decremento) ratei e risconti passivi	13.431.887	8.046.820
Decremento / (incremento) dei crediti verso PAT	379.846	3.849.548
Aumento / (diminuzione) dei debiti verso PAT	-46.687.906	-8.787.204
Decremento / (incremento) degli altri crediti	178.526	-98.871
Aumento / (diminuzione) altri debiti	-720.751	2.176.964
Altre variazioni del capitale circolante netto	2.614.733	-1.645.147
3. FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE VARIAZIONI DEL CCN	-23.798.992	5.229.000
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati / (pagati)	-124.911	161.699
(Imposte sul reddito pagate)	-9.651.552	-10.704.006
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-1.362.272	-2.089.041
3. FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE RETTIFICHE	-11.138.735	-12.631.348
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-15.674.351	14.961.848
B) FLUSSE FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ D'INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-23.376.935	-20.795.924
Prezzo di realizzo disinvestimenti	3.003.803	4.293.941
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-241.698	-350.465
Prezzo di realizzo disinvestimenti	81.061	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	34.162	75.008
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-20.499.607	-16.777.440
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		

Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-2.988.585	2.988.585
Accensione finanziamenti	183.954.866	0
Rimborso finanziamenti	-137.747.877	-12.508.706
Mezzi propri		
Aumento del capitale a pagamento		
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	43.218.404	-9.520.121
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A +/- B +/- C)	7.044.446	-11.335.713
Disponibilità liquida 1 gennaio anno n	231.861	11.567.574
Disponibilità liquida 31 dicembre anno n	7.276.307	231.861

Allegato VIII

Riconciliazione inere fiscale teorico

DETERMINAZIONE DELL'IMPONIBILE IRES

DESCRIZIONE	VALORE	IMPOSTE
Risultato prima delle imposte	11.571.973	
Onere fiscale teorico (%)	27,50	3.182.293
DIFFERENZE TEMPORANEE TASSABILI IN ESERCIZI SUCCESSIVI		
- plusvalenze realizzate anno n - 4/5 tassabili in esercizi successivi	(3.113.768)	
- contributi c.e. anno n - quinti tassabili in esercizi successivi	(3.107.220)	
- contributi anno n non a conto economico - quinti tassabili in esercizi successivi	(2.884.484)	
- interessi di mora compet. anno n non incassati	(4.861)	
DIFFERENZE TEMPORANEE DEDUCIBILI IN ESERCIZI SUCCESSIVI		
- compensi amm.ri non pagati nell'anno n	1.482	
- svalutazione immobilizzazioni nell'anno n	1.307.297	
- accantonamento fondo cause legali	0	
RIGIRO DELLE DIFFERENZE TEMPORANEE DA ESERCIZI PRECEDENTI		
- contributi incassati esercizi precedenti - 1/5 tassato nel anno n	13.806.823	
- plusvalenze realizzate in passato - 1/5 tassato nel anno n	1.374.184	
- compensi amm.ri pagati nel anno n di esercizi precedenti	(1.482)	
- interessi di mora di comp. exerc.preced. incassati nel anno n	11.361	
IMPUTAZIONE DI QUANTO NON PRESENTE A CONTO ECONOMICO		
- contributi incassati e acq gratuite nell'anno non in c.e. - 5/5	3.605.605	
- Irap 10% deducibile	(25.294)	
- Irap costo del personale	(4.629)	
- Deduzione per capitale investito proprio	(211.224)	
DIFFERENZE CHE NON SI RIVERSERANNO NEGLI ESERCIZI SUCCESSIVI		
- redditi fondiari terreni e fabbricati non strumentali	15.786.683	
- proventi degli immobili non strumentali	(17.876.262)	
- spese relative agli immobili non strumentali	5.567.688	

- ammortamenti gestione immobiliare	7.305.597	
- spese di rappresentanza	226	
- utilizzo non deducibile fondi rischi	0	
- adeguamento debito per ferie nn godute	(17.768)	
- altre variazioni in aumento		
costi diversi (rappr.-sopravv.-costi telefoni e automezzi ...)	230.159	
accantonamenti (fondo svalutazione-fondi oneri)	1.681.108	
interessi passivi indeducibili	4.154.644	
plusvalenze / minusvalene fiscalmente irrilevanti	(109.521)	
contributi c/impianti già tassati	(829.519)	
4% tfr previdenza complementare	(1.046)	
costo personale impiegato "missione Abruzzo"	4.217	
- imposte indeducibili (IMU - imposta di bollo)	(20.328)	
Imponibile fiscale	38.201.641	
Imposte correnti sul reddito d'esercizio	27,50	10.505.450

DETERMINAZIONE DELL'IMPONIBILE IRAP

DESCRIZIONE	VALORE	IMPOSTE
Differenza tra valore e costi della produzione	11.008.570	
COSTI NON RILEVANTI AI FINI IRAP		
Costo per il personale	7.204.669	
Svalutazione immobilizzazioni	1.307.297	
Svalutazione crediti	687.000	
Altri accantonamenti	1.050.000	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP	0	
IMPONIBILE IRAP TEORICO	21.257.536	
Onere fiscale teorico (%)	1,80%	382.636
RETTIFICHE RICAVI		
Proventi straordinari		
- sopravvenienze attive	916.728	
totale rettifiche ricavi	916.728	
RETTIFICHE COSTI		
costi per servizi		
- compensi	102.468	
Oneri diversi di gestione		
- utilizzo fondi rischi	(1.200.090)	
- sopravvenienze passive e altri costi indeducibili	15.319	
- imu	0	
TOTALE RETTIFICHE COSTI	-1.082.303	
ULTERIORI RETTIFICHE DELLA BASE IMPONIBILE		
- detrazione "cuneo fiscale"	(7.039.517)	
- deduzione premio produttività detassato	0	
IMPONIBILE FISCALE IRAP	14.052.444	
IRAP corrente per l'esercizio	1,80%	252.944

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

Istituto Trentino Edilizia Abitativa S.p.A.

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 31.12.2015,
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 2015 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 e straordinaria 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, 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. 2114 del 27 novembre 2015. In data 25 febbraio 2016 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



Istituto Trentino Edilizia Abitativa S.p.A.

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.

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 2015, 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, quarto 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;
- ✓ 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 5.006.921 e si riassume nei seguenti valori:

<u>Attività</u>	Euro	1.387.283.250
Passività	Euro	459.274.434
Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	923.001.895
Utile dell'esercizio	Euro	5.006.921
Conti d'ordine	Euro	388.351

Istituto Trentino Edilizia Abitativa S.p.A.

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	50.715.357
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	39.706.787
Differenza	Euro	11.008.570
Proventi e oneri finanziari	Euro	(124.915)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0
Proventi e oneri straordinari	Euro	688.318
Risultato prima delle imposte	Euro	11.571.973
Imposte sul reddito	Euro	(6.565.052)
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	5.006.921

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 2015, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione dell'utile dell'esercizio.

Trento, 14 aprile 2016

IL PRESIDENTE
DEL COLLEGIO SINDACALE

dott. Pasquale Mazza

IL SINDACO EFFETTIVO

dott. Achille Spinelli

IL SINDACO EFFETTIVO

dott.ssa Roberta Meneghelli

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL' ARTICOLO 14 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N°39

All'azionista unico di
ISTITUTO TRENINO EDILIZIA ABITATIVA SPA (ITEA SPA)

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società ITEA SPA costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico 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'articolo 11, comma 3, del DLgs 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.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscelle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

www.pwc.com/it



Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società ITEA SPA al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Richiamo di informativa

Senza modificare il nostro giudizio, portiamo all'attenzione che l'azionista unico della Società è la Provincia Autonoma di Trento con la quale sussistono significative transazioni come commentato nella relazione sulla gestione ed in nota integrativa.

Altri Aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio dell'Ente che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il nostro giudizio sul bilancio di ITEA SPA non si estende a tali dati.

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 della Società, con il bilancio d'esercizio di ITEA SPA al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di ITEA SPA al 31 dicembre 2015.

Trento, 14 aprile 2016

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alberto Michelotti'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the left.

Alberto Michelotti
(Revisore legale)



Graphic Design
Kinè scs

Cover

Symbol Freeliffe satin 350 gr.

Interno

Symbol Freeliffe satin 115 gr.





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

Sede legale

Via R. Guardini, 22 / 38121 Trento (TN)
tel. 0461 803111 / fax 0461 827989
www.itea.tn.it / itea@itea.tn.it

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

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