

# Bilancio di esercizio 2017

ITEA S.p.A.

Area  
FACILITY

Area  
PROPERTY

I costi

La leva  
fiscale

Il risultato  
di esercizio

Le attività  
messe in  
campo

Le prossime  
sfide



COSTRUZIONI E  
RISTRUTTURAZIONI

7.319.690

2.131.736



MANUTENZIONE  
STRAORDINARIA

6.177.140

6.244.428



MANUTENZIONE  
ORDINARIA

2.509.821

2.153.228

0 2.000.000 4.000.000 6.000.000 8.000.000

● 2016 ● 2017

## Alloggi consegnati - 2017

**546** di cui



**36** nuove realizzazioni

**21** ristrutturazioni



loc. Vigne, Arco  
**30 alloggi**

Via Sebastiani, Dro  
**12 alloggi**

Marnighe, Trento  
**6 alloggi**

S. Osvaldo, Rovereto  
**9 alloggi**

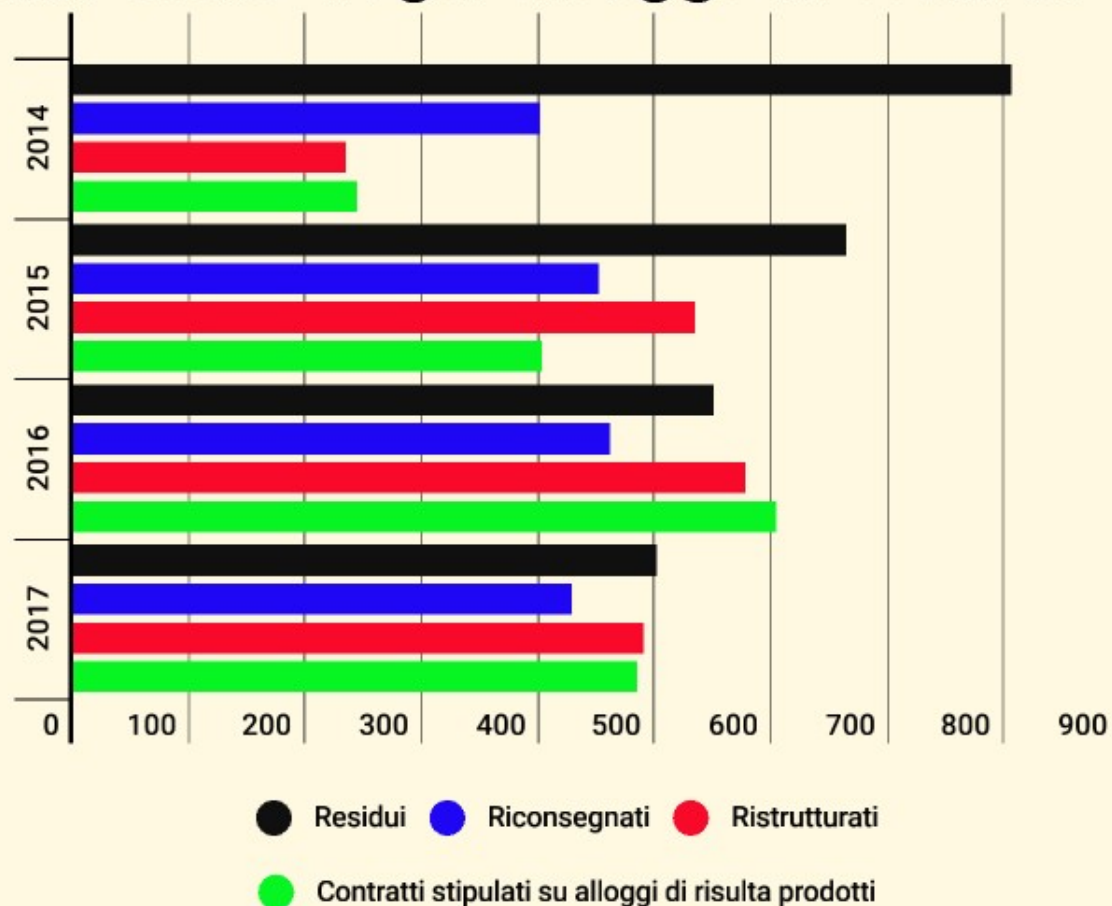
## Alloggi consegnabili e consegnati - 2018

**97**

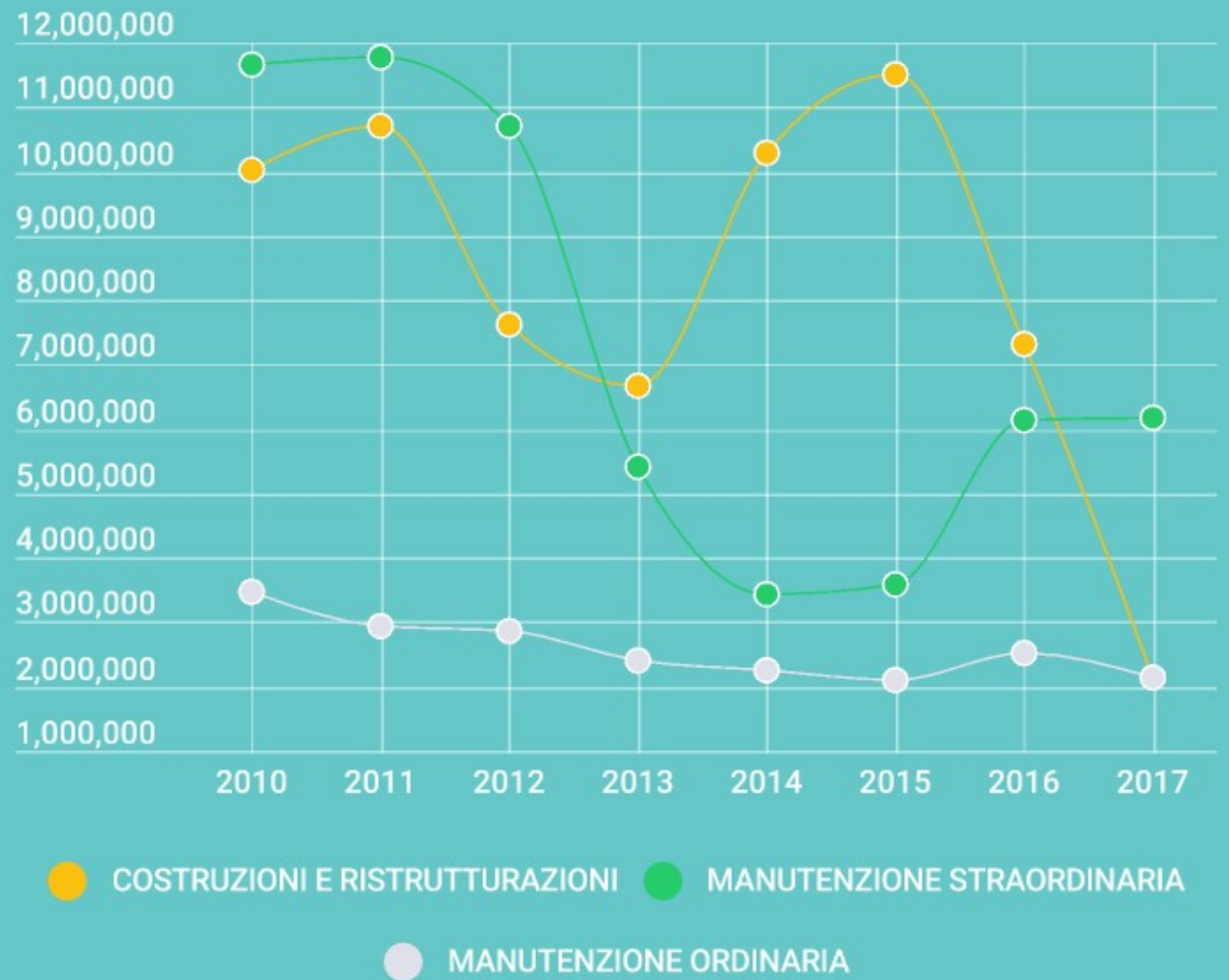


Località	Alloggi	Altro
Cavalese	8	1 locale ad uso del Comune
Rovereto - Via Unione	27	2 locali commerciali
Rovereto - loc. Marco	31	
Trento - loc. Marnighe	12	6 sale ad uso sociale
Malè	7	
Ala - Azzolini	5	sala ad uso sociale/commerciale
Padergnone	7	sala polivalente

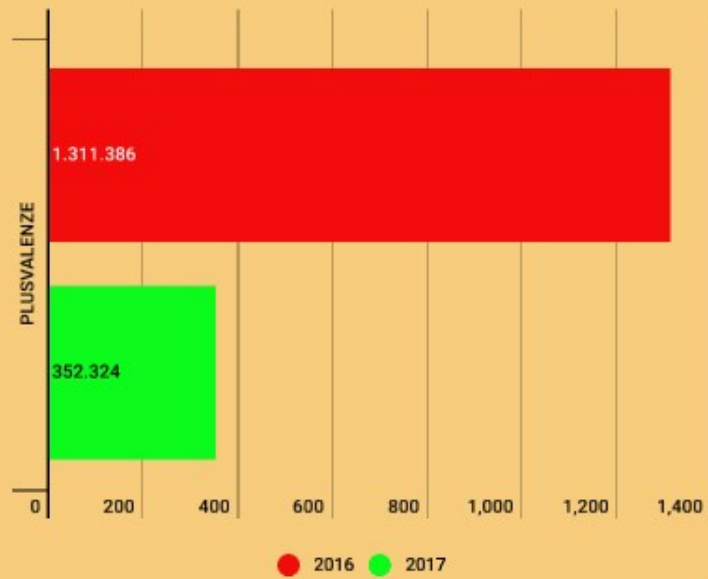
# Andamento del ciclo degli alloggi di risulta



## Andamento degli investimenti



## Plusvalenze



ANDAMENTO  
PLUSVALENZE

# Patrimonio immobiliare



**10.658** unità abitative



**90,2%**  
di proprietà di Itea Spa

**9,8%**  
di proprietà di altri enti

**6.121** unità non abitative



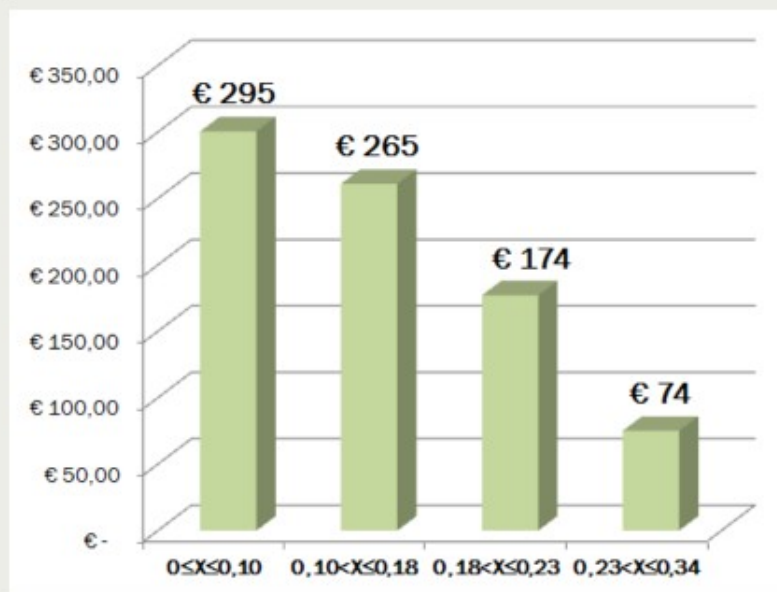
# VALORE DELLA PRODUZIONE


Unità abitative





## Beneficio economico 2017 per classi di ICEF



 **233** Beneficio medio mensile economico

Il canone medio mensile

€	2017	2016	2015
	<b>148</b>	<b>151</b>	<b>147</b>



Azioni per la vivibilità  
**4.614**



Cambi alloggio  
**67**



Interventi manutentivi  
**4.644**

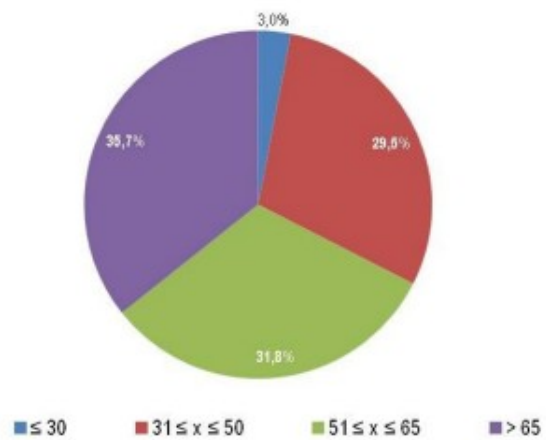
## I CONTRIBUTI c/ESERCIZIO



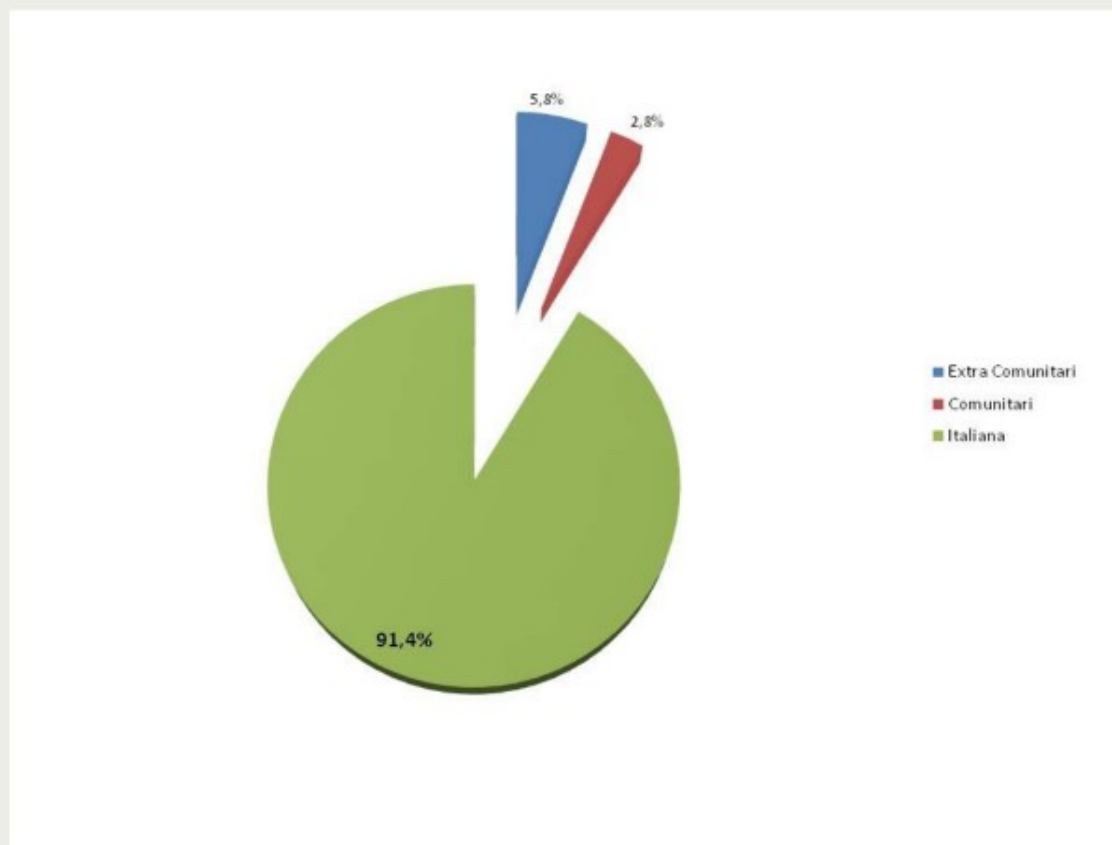
# Nuclei familiari

9.782

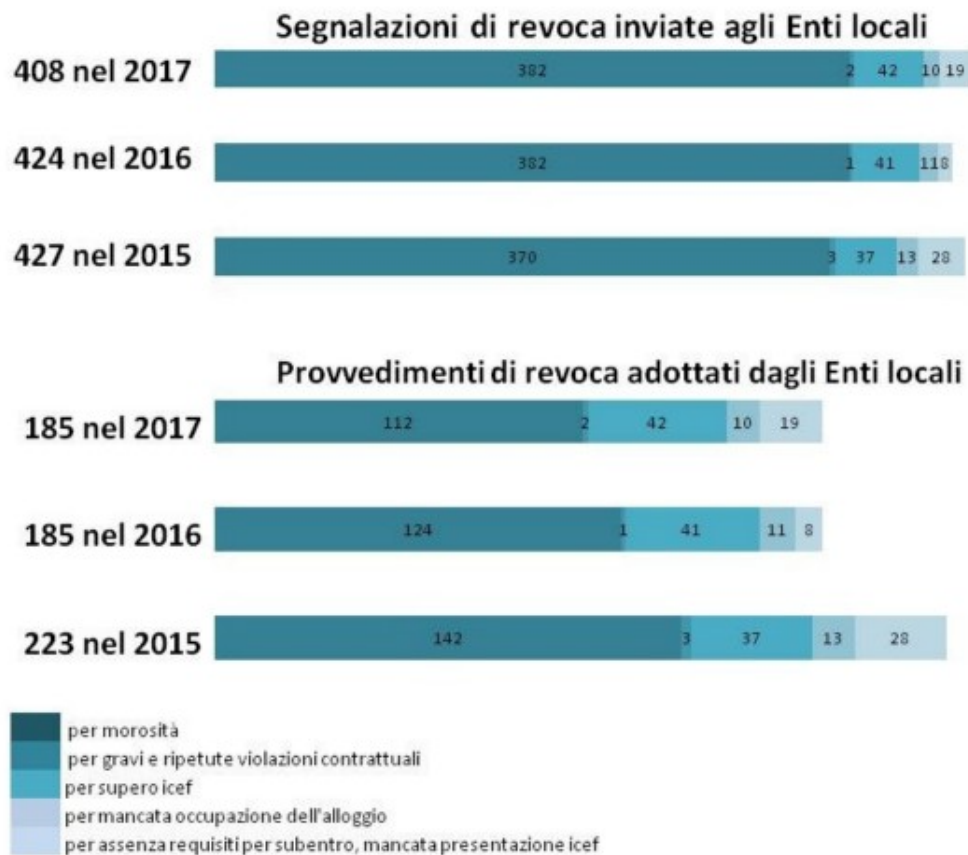
Distribuzione degli assegnatari per età - anno 2017



# Cittadinanza utenti anno 2017



# Revoche e sfratti



## Sfratti eseguiti:

### •18 nel 2017

(di cui: 17 per morosità e 1 per gravi e ripetute violazioni contrattuali)

### •34 nel 2016

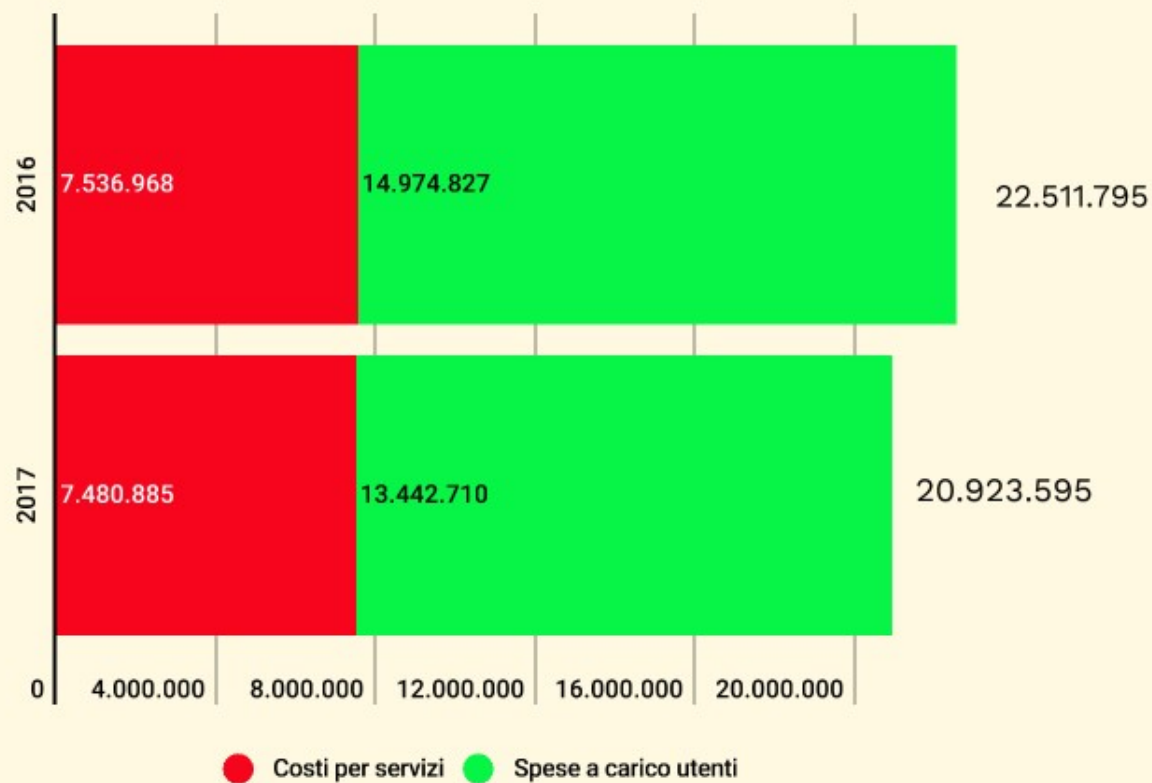
(di cui 23 per morosità, 2 per gravi e ripetute violazioni contrattuali e 9 per mancanza dei requisiti)

### •29 nel 2015

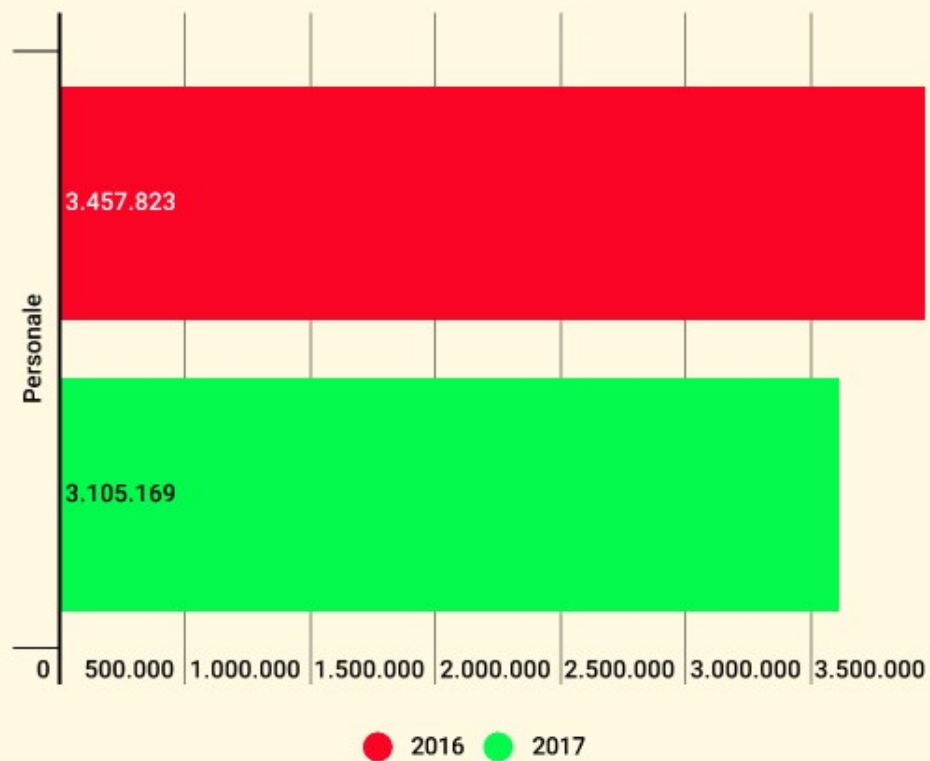
(di cui 22 per morosità, 1 per gravi e ripetute violazioni contrattuali e 6 per mancanza dei requisiti)

# Costo della produzione

Per servizi



Per il personale



## RIEPILOGO PERSONALE TRIENNIO 2015-2017



personale cessato

**17 unità** di cui 4 nel 2017 per un importo di spesa € 236.657,12

**€ 1.082.855,13** minor spesa nel triennio

---



personale assunto

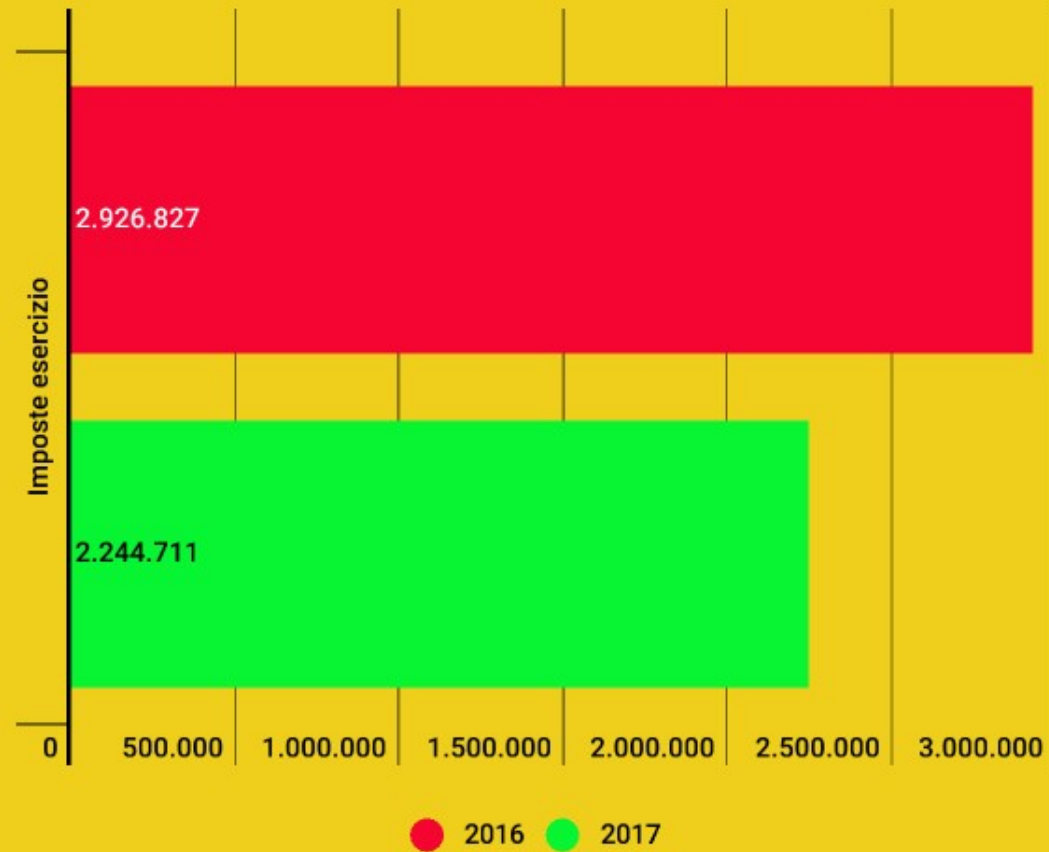
**2 unità** per un importo di spesa € 57.518,22

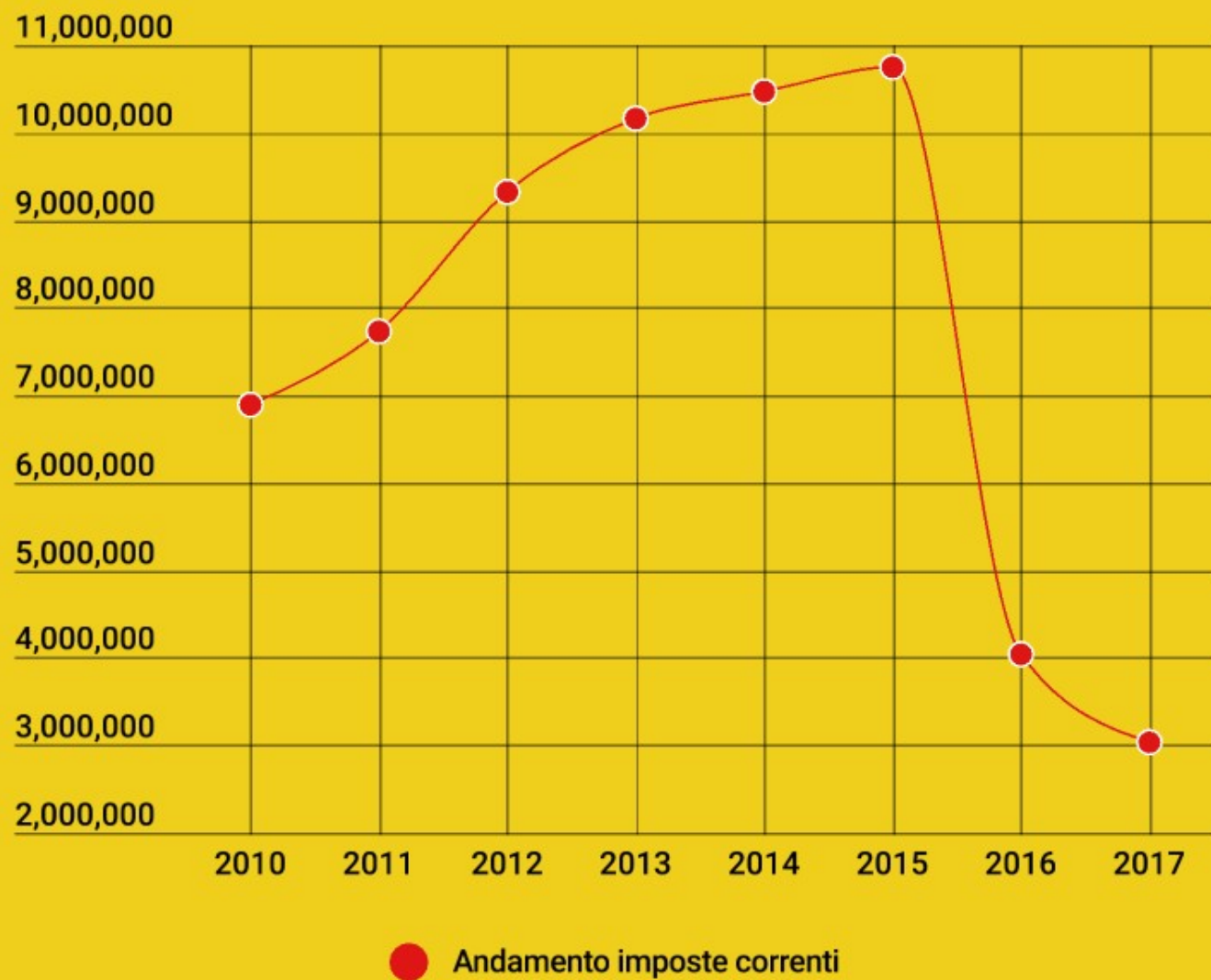
**saldo per 15 unità € 1.025.336,91**

---

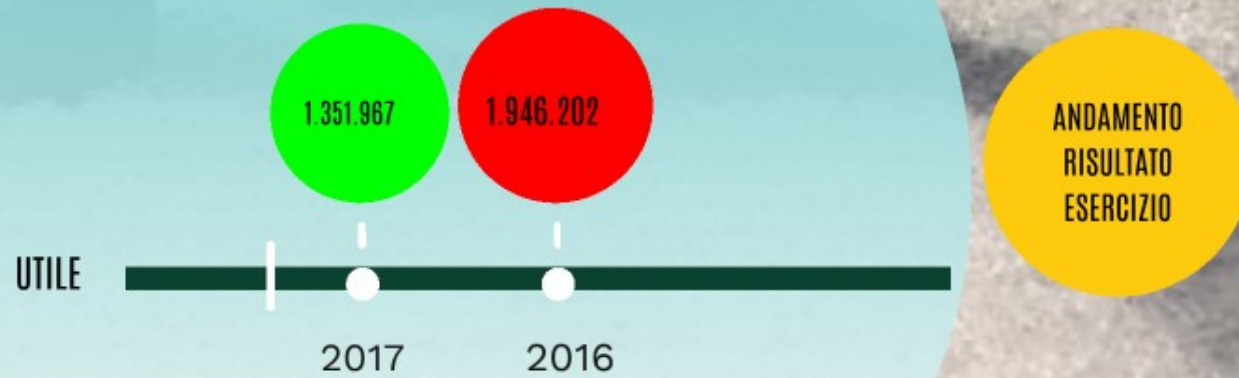


# Le imposte





# RISULTATO DI ESERCIZIO



## Le attività



Comunicazione e servizi verso l'utenza



La riorganizzazione aziendale



Miglioramento efficienza energetica  
(D.lgs 102/2014)



La riorganizzazione delle zone di  
manutenzione e nuovi bandi di gara



Reti e Sinergie

Comunicazione  
e servizi verso  
l'utenza

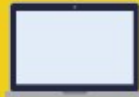
La  
riorganizzazione  
aziendale

Miglioramento  
efficienza  
energetica  
(D.lgs 102/2014)

Nuove zone di  
manutenzione

Reti e Sinergie

## Comunicazione e servizi verso l'utenza



Sviluppo e implementazione del Portale Utenti



Il lunedì degli utenti



Potenziamento del Servizio di supporto socio-relazionale all'utenza - Fiduciari



Le campagne informative:

- La promozione di garage e posti auto





## La riorganizzazione aziendale

Affari Generali

Gestione  
Casa e  
Immobiliare

Amministrazione

Tecnico

una redistribuzione delle competenze per garantire:  
efficienza  
trasversalità  
accorpamento delle competenze  
specializzazioni  
nuove professionalità

## **Miglioramento efficienza energetica (D.lgs 102/2014)**

Abbiamo dato seguito alla normativa attraverso una programmazione degli interventi e nel corso della stagione estiva si completeranno le installazioni obbligatorie

Nell'ambito degli interventi programmati per la riqualificazione energetica degli edifici è prevista la contestuale installazione dei contabilizzatori

## La riorganizzazione delle zone di manutenzione e nuovi bandi di gara

### APPALTO

#### DURATA:

2 o 3 anni

seconda dell'area geografica

#### IMPORTO ANNUO :

500.000 – 600.000/zona  
(n. 1000 alloggi)

#### TIPOLOGIA

#### DI LAVORI PREVISTI:

piccoli lavori di manutenzione ordinaria  
non programmabile (su guasto)  
+ alloggi di risulta

### ZONE/LOTTI

#### “ omogeneità geografica ”

ovvero continuità geografica della zona  
manutentiva che rispecchia, per quanto  
possibile, la suddivisione territoriale  
delle Comunità di Valle e dei Comuni

#### “ Ripesatura delle zone ”

con criterio oggettivo sulla base di alloggi  
equivalenti di manutenzione

#### “ 11 Tecnici addetti alla manutenzione ”

Ridefinizione delle zone in relazione agli  
aspetti organizzativi della Società





## Reti e Sinergie

Incontri con le associazioni di categoria (es. Artigiani, industriali, etc.)

Collaborazioni e progetti con l'Università di Trento

Collaborazioni e progetti con GBC Italia

Progetti e collaborazioni con gli ordini professionali (architetti, ingegneri, etc.)

Attivazione di Progetti di alternanza scuola lavoro e Tirocini

## LE PROSSIME SFIDE

1

UN NUOVO PIANO

2

RAZIONALIZZAZIONE  
ed  
IMPLEMENTAZIONE  
DEL PATRIMONIO

3

EFFICIENTAMENTO  
ENERGETICO E  
FORME DI  
PARTENARIATO

4

PROGETTO  
STARDUST

5

AGENZIAZIONI PER GLI  
INTERVENTI DI EFFICIENZA  
ENERGETICA E SICUREZZA



1

## NUOVO PIANO

concorrere a riprogettare con il socio unico un nuovo piano (quinquennale) che connoti l'attività della Società in un orizzonte temporale di medio lungo periodo, sulla base delle politiche sulla casa che la Provincia intenderà attivare, in sinergia con le altre società del gruppo Provincia



## RAZIONALIZZAZIONE ED IMPLEMENTAZIONE DEL PATRIMONIO

portare a compimento il processo di  
razionalizzazione del patrimonio

permuta e sviluppo di nuovi progetti

permuta e  
sviluppo di  
nuovi progetti

CLES, Via Lampi  
TRENTO Via Filzi  
DRO, fraz. Pietramurata  
TRENTO, Viale dei Tigli  
CLOZ

Nuovi progetti  
di sviluppo

MORI, Ex Aziende agrarie  
BORGIO VALSUGANA, ex. Macera  
TRENTO, Loc. Roncafort  
TRENTO, La Nave

Permute con il  
Fondo Social  
Housing Trentino  
e altri

Investimento totale 20 milioni di euro  
di cui 10 milioni - Nuovo finanziamento 2018



## **EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E FORME DI PARTERNARIATO**

gestione operatività progetto pilota  
parternariato pubblico privato e  
impostazione di ulteriori analoghe  
iniziative

## PROGETTO STARDUST

Attivazione e gestione del progetto Horizon – Stardust finanziato dalla Comunità Europea sullo sviluppo di nuove misure di miglioramento energetico, alte percentuali di utilizzo di energie rinnovabili, reti intelligenti, immagazzinamento di energia, mobilità elettrica, il tutto utilizzando avanzate strumentazioni in campo ICT.

Il progetto Stardust porterà sul territorio trentino circa 6 milioni di euro. Per Itea in particolare sono stati stanziati 2 milioni di euro per l'intervento su 3 Torri con bandi PPP





**AGEVOLAZIONI PER GLI INTERVENTI DI  
EFFICIENZA ENERGETICA E SICUREZZA**

**Detrazioni del 65%**

**CONTO TERMICO**

**Sisma bonus**

**EFFETTI  
ECONOMICI**





Detrazioni 65%

la legge di Bilancio 2018 estende  
anche ad Itea le agevolazioni per  
gli interventi di efficienza  
energetica sugli immobili gestiti

## Incentivi Conto Termico

- **fino al 65%** per la demolizione e ricostruzione di edifici a energia quasi zero (nZEB);
- **fino al 40%** per gli interventi di isolamento delle pareti e coperture, per la sostituzione di chiusure finestrate con altre più efficienti, per l'installazione di schermature solari, per la sostituzione dei corpi illuminanti, per l'installazione di tecnologie di building automation e per la sostituzione di caldaie tradizionali con caldaie a condensazione;
- **fino al 50%** per gli interventi di isolamento termico nelle zone climatiche E/F e fino al 55% nel caso di isolamento termico e sostituzione delle chiusure finestrate, se abbinati ad altro impianto (caldaia a condensazione, pompe di calore, solare termico);
- **fino al 65%** per la sostituzione di impianti tradizionali con impianti a pompe di calore, caldaie e apparecchi a biomassa, sistemi ibridi a pompe di calore e impianti solari termici.

### **Sisma bonus**

Con lo stesso provvedimento, inoltre il Legislatore ha confermato le detrazioni, nella misura dell'80%, per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, o nella misura dell'85% ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica

## EFFETTI ECONOMICI

### Per Itea

CONSIDERATO UN INSIEME DI  
INTERVENTI DI MANUTENZIONE ANNUO  
PARI A 10.000.000 DI EURO SI STIMA  
UN RISPARMIO PARI A CIRCA IL 50%  
SEPPUR DILUITO IN PIU' ANNI

### Per Utenza

Si stima un risparmio sui  
consumi post interventi  
dal 50 al 70 %