

ATTIVITÀ 2025

PREVISIONI INIZIATIVE



ITEA SpA
ISTITUTO TRENINO
EDILIZIA ABITATIVA





ATTIVITÀ

2025



ITEA SpA
ISTITUTO TRENINO
EDILIZIA ABITATIVA



RIQUALIFICAZIONI

2025

ALLOGGI



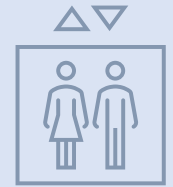
503 alloggi
per locazioni

RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE



oltre **830** unità
immobiliari interessate

SBARRIERAMENTI

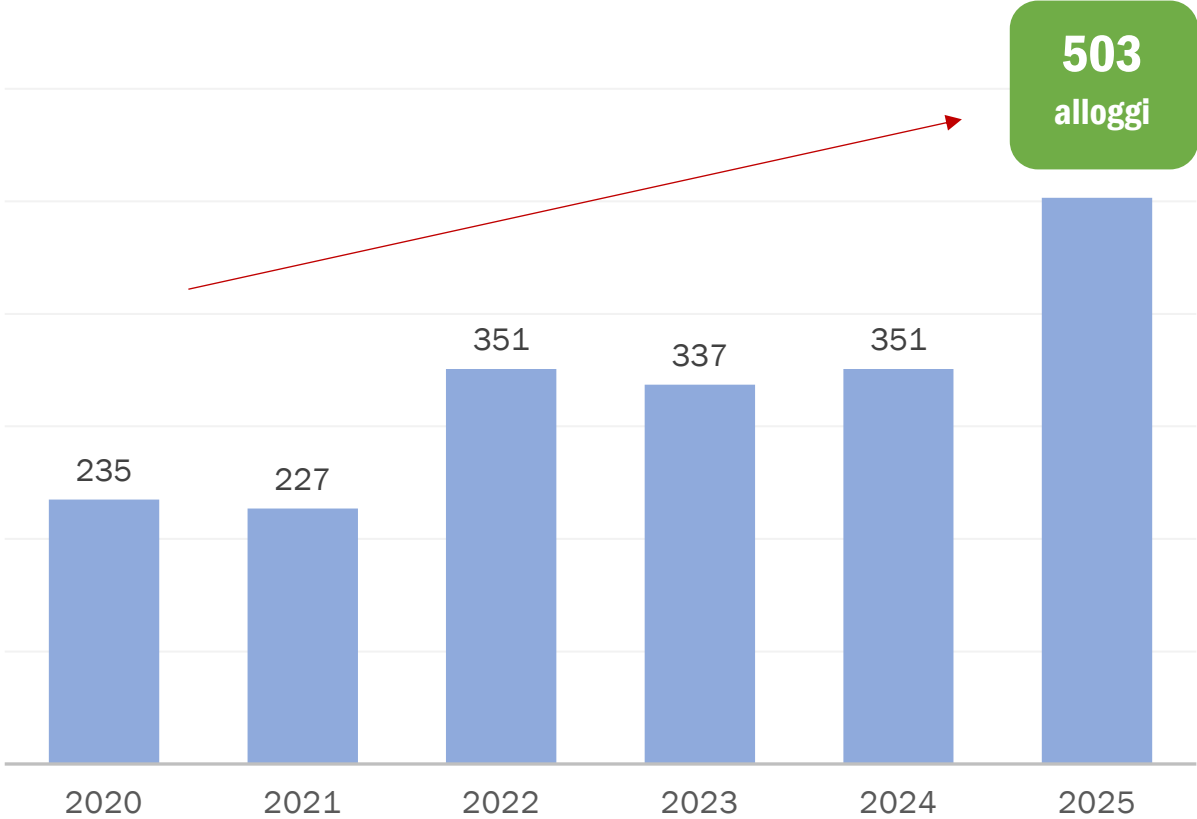


138 alloggi
interessati

Andamento alloggi messi a disposizione 2020 - 2025



**503* alloggi
per locazioni**



*di cui 14 provenienti da nuove costruzioni

Servizio Energia e interventi di riqualificazione energetica

La convenzione CONSIP a cui ha aderito Itea Spa oltre alla fornitura di combustibili, l'esercizio e la conduzione degli impianti centralizzati di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria, l'assunzione del ruolo di "terzo responsabile dell'impianto", il servizio di reperibilità e di pronto intervento e la manutenzione correttiva a guasto degli impianti, prevede l'esecuzione di interventi programmati di manutenzione straordinaria sia sugli impianti che sugli involucri edilizi, per conseguire risultati di risparmio energetico predeterminati.

La specifica campagna prevede nel triennio 2024 - 2026:

116
interventi di
riqualificazione su
sistemi edificio impianti

fanno capo a **119**
edifici e un totale di
1.504 alloggi

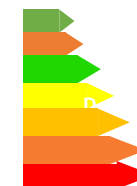
RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE



2025	Edifici	Unità immobiliari
Interventi di riqualificazione energetica con realizzazione di ISOLAZIONE A CAPPOTTO	19	260
Interventi di riqualificazione energetica degli impianti con SOSTITUZIONE CALDAIA CENTRALIZZATA	31	388

Investimento complessivo superiore a 6 milioni di euro che garantirà

RIDUZIONE DEI CONSUMI SUPERIORE AL 30%

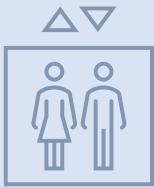


Ulteriori interventi di manutenzione straordinaria con finalità di riqualificazione energetica

2025	Unità immobiliari
SOSTITUZIONE CALDAIA AUTONOMA A CONDENSAZIONE	129
SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI	227

Interventi di manutenzione per tramite del «Servizio ascensori»

SBARRIERAMENTI



Per massimizzare l'utilità delle risorse messe a disposizione, in conformità al DM 236/89, la Società ha provveduto alla riqualificazione degli impianti attingendo, ove possibile, alle agevolabili garantite fino al 2025 con il c.d. "Bonus Barriere Architettoniche" al 75%

Complessivamente, nel corso del 2025, sono stati così ultimati n. 21 impianti completi presso edifici in gestione ITEA, tutti detraibili al 75%, di cui:

- n. 17 rifacimenti completi di impianti ascensori esistenti;
- n. 4 nuove installazioni di impianti servoscala «multirampa» a pedana o a sedile;
- interventi di manutenzione ordinaria e su guasto che hanno riguardato la generalità degli impianti gestiti nel contratto "Servizio Ascensori", con oltre 7.000 verifiche eseguite

2025	Edifici	UI interessate
Interventi complessivi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche	21	138

ATTIVITÀ PER NUOVE REALIZZAZIONI

2025

**CONCLUSIONE
INTERVENTI IN CORSO**



**Compendio
immobiliare
«ex Bimac»**

**AVVIO PROCEDURE
NUOVI CANTIERI**



**San Bartolomeo/
viale dei Tigli**

AVVIO PROGETTAZIONI



**38 futuri alloggi
Riva del Garda**



COMPENDIO IMMOBILIARE ex “BIMAC” - Rovereto

Ultimati gli interventi sull'edificazione del compendio immobiliare denominato ex “Bimac” in Rovereto, nel corso del 2025, la Società ha provveduto a predisporre gli atti necessari con l'Apss/Asuit con contestuale **messa a disposizione dei 14 alloggi realizzati e di un locale a uso commerciale.**



**CONCLUSIONE
INTERVENTI IN
CORSO**

14 ALLOGGI



INTERVENTO VIALE DEI TIGLI - Trento

Publicata la gara d'appalto per la realizzazione di **28 alloggi da destinare a canone moderato, 3 attività commerciali, un pubblico esercizio e una biblioteca di quartiere.**

Attualmente la procedura è in fase di valutazione dell'offerta economica per addivenire all'individuazione dell'aggiudicatario.



**APPALTI PER NUOVI
CANTIERI**

28 ALLOGGI



PROSSIMA REALIZZAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE - Riva del Garda, loc. Alboletta

Approvato il Documento di indirizzo alla progettazione per la realizzazione di un complesso edilizio sull'area sita in località Alboletta nel Comune di Riva del Garda.

In totale si prevede di realizzare **n. 38 alloggi** di varie dimensioni per una superficie totale utile prevista di 2.462,48 mq.



**AVVIO
PROGETTAZIONI**

38 ALLOGGI

ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA

2025

APPALTI e CONTRATTI



Oltre 120 procedure

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO



Adesione iniziative
Coliving, Ri-urb e Ri-val

GESTIONE INQUILINATO



Vivibilità
gestione morosità

Principali procedure per individuazione del contraente per lavori, servizi e forniture

Nel corso del 2025, sono state formalizzate le seguenti procedure:

APPALTI E CONTRATTI



- MANUTENZIONI DI «ZONA»:

2025	N.	IMPORTO A BASE DI GARA *
PUBBLICAZIONE procedure di bando di accordo quadro per lavori di manutenzione	9	Oltre 20 Milioni
Atti aggiuntivi per appalti lavori di manutenzione in corso	6	Oltre 4 Milioni

- PROCEDURE APPALTI DI LAVORI:

2025	N.	IMPORTO A BASE DI GARA *
PUBBLICAZIONE procedure di bando per lavori	8**	Oltre 7 Milioni

** di cui una sopra soglia UE

- PROCEDURE PER AFFIDAMENTI DI SERVIZI E FORNITURE:

2025	N.	IMPORTO A BASE DI GARA *
AFFIDAMENTI DI SERVIZI E FORNITURE	54**	4,3 Milioni
AFFIDAMENTI INCARICHI PROFESSIONALI	21	280 Mila
Atti per gestione esecutiva contratti	25	2,8 Milioni

** di cui una sopra soglia UE

(* = importo prestazioni escluse somme a disposizione)

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO



INIZIATIVE PER L'UTILIZZO E VALORIZZAZIONE DI PATRIMONIO SOTTO UTILIZZATO

Vallarsa da Vivere: iniziativa per contrastare lo spopolamento della Vallarsa, con la messa a disposizione di 8 alloggi Itea da destinare a canone agevolato rivolto a nuclei familiari che vogliono stabilirsi o restare in valle, promuovendo un modello abitativo partecipativo.

Progetti di rigenerazione e housing sociale : ITEA S.p.A. collabora con la Provincia Autonoma di Trento e Cassa del Trentino definendo gli intenti necessari e individuando dei possibili immobili da destinare alle iniziative di housing sociale quali il fondo di rigenerazione urbana Ri-Urb e il fondo, per contrastare lo spopolamento in aree svantaggiate e turistiche, Ri-Val.

GESTIONE INQUILINATO




AZIONI DI GESTIONE E CONTROLLO

Vivibilità e controllo:

Pratiche per gravi violazioni del regolamento affittanze	Interventi prevenzione e gestione conflittualità di vicinato	Incontri con fiduciari operatori del territorio e utenza
279	953	1.945

Gestione morosità: ITEA dà la possibilità di aderire a specifici piani di rientro, concessi in base alla situazione economica, aiutando le famiglie in difficoltà a sanare la propria posizione debitoria con l'ente.

Rateizzazioni al 31/12/2024	Rateizzazioni gestite (concluse, rinegoziate, decadute) 2025	Nuove rateizzazioni avviate nel 2025	Saldo rateizzazioni in essere al 31/12/2025
1.232	- 1.219	1.232	1.245



**PREVISIONI
E
INIZIATIVE**

2026 - 2028



**INIZIATIVE PER LA
REIMMISSIONE DEGLI
ALLOGGI NEL
CIRCUITO LOCATIVO**

**INIZIATIVE PER LA
RIDUZIONE DELLA
VETUSTÀ DEGLI EDIFI**

**INIZIATIVE PER
VALORIZZAZIONE
DEGLI EDIFICI RUDERI
E REVISIONE
CONVENZIONI**

**ACCOGLIENZA E
FORMAZIONE
ALL'ABITARE**

INIZIATIVE PER LA REIMMISSIONE DEGLI ALLOGGI NEL CIRCUITO LOCATIVO

INTERVENTI "STRUTTURALI"



- **Appalti di Zona:** aumento della produttività > 400
- **Autorecupero:** attuazione continuativa dell'iniziativa
- **Booster/minibooster**

INTERVENTI "STRAORDINARI"



- **Ulteriori iniziative:** per il bando di apposite gare per la riqualificazione di alloggi di risulta, in primo luogo da 200 alloggi, a seguire due ulteriori iniziative da 100 alloggi circa ciascuna



PREVISIONE IMMISSIONE ALLOGGI NEL CIRCUITO LOCATIVO

	2026	2027	2028
UNITÀ ABITATIVE	578*	695	590



PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA

INIZIATIVE PER LA RIDUZIONE DELLA VETUSTÀ DEGLI EDIFICI

- **Piano programmatico per la sostituzione dei serramenti**

	2026	2027	2028
n. presunto di alloggi coinvolti	290	260	250

- **Piano programmatico per la manutenzione di tetti/coperture**

	2026	2027	2028
n. Bandi su coperture edifici	5	5	3

- **Piano programmatico per la riqualificazione degli involucri edilizi**

promossa coerentemente con le ulteriori iniziative di riqualificazioni in corso di valutazione (previsti 3 cappotti nel 2026)

- **Servizi di progettazione, direzione lavori, prestazioni “tecniche”**

accordo quadro di servizi tecnici per sostenere le attività tecniche necessarie alle numerose iniziative

**INIZIATIVE PER
VALORIZZAZIONE
DEGLI EDIFICI
RUDERI E REVISIONE
CONVENZIONI**



**PIANI STRATEGICI PLURIENNALI - CESSIONI E/O PERMUTE PER LA
RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO**

Coerentemente con le previsioni del vigente Piano strategico triennale della Società, l'attività di Itea proseguirà in continuità con l'operato degli anni passati con operazioni di cessione e permuta, compresa la cessione di unità ad uso non abitativo.

Sono già in itinere alcuni interventi concordati con i Comuni, in parte oggetto di convenzioni o accordi di programma, oltre a valutazioni di studi ad hoc per vagliare ulteriori ipotesi di permuta di compendi immobiliari o aree, nuove soluzioni urbanistiche che ne riattualizzino le funzioni.

Si sta inoltre valutando anche l'opportunità di attivare percorsi di verifica inerenti acquisizioni immobiliari, anche attraverso permuta, in aree urbane periferiche coinvolgendo anche le Aree/ruderi, i compendi immobiliari «di pregio», e potenzialmente anche interventi di ristrutturazione edilizia già previsti ma di «lunga» o complessa attuazione.

ACCOGLIENZA E FORMAZIONE ALL'ABITARE



OBIETTIVI:

Avviare e potenziare l'accompagnamento all'abitare per i nuovi inquilini, anche in sinergia con gli enti locali, a seguito della revisione della procedura di assegnazione degli alloggi

PRINCIPALI AREE DI INTERVENTO:

1. Orientamento e accompagnamento iniziale

- Fornire ai nuovi inquilini informazioni chiare sul funzionamento dell'alloggio e dei servizi.
- Incontri di benvenuto per facilitare il primo approccio e chiarire eventuali dubbi logistici.

2. Sostegno alla gestione dell'abitare

- Supporto per la gestione dell'alloggio e la risoluzione di eventuali difficoltà

3. Monitoraggio e valutazione

- Monitoraggio dell'integrazione degli inquilini nel nuovo contesto abitativo.

RISULTATI ATTESI:

Migliorare l'integrazione dei nuovi inquilini nel contesto abitativo, in particolare quelli più vulnerabili
Mantenere relazioni significative con gli enti locali e i servizi territoriali per offrire un supporto continuativo, in particolare per i nuclei più vulnerabili.