



Comune della Città di Arco
PROVINCIA DI TRENTO

Ufficio Gestione Economica del Patrimonio
Area Amministrativa - Finanziaria

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE n. 18 di data 06/03/2026

| | |
|-----------------|--|
| OGGETTO: | APPROVAZIONE RENDICONTO ANNO 2025 RELATIVO ALLA GESTIONE DA PARTE DI I.T.E.A. S.P.A., DEGLI UNDICI ALLOGGI DI EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ARCO, DI CUI ALLA CONVEZIONE DI DATA 20 SETTEMBRE 2021 RELATIVA ALL’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO, E LIQUIDAZIONE SALDO DELLA SPESA |
|-----------------|--|

Relazione.

La Giunta Comunale con deliberazione n 109 del 29 giugno 2021, esecutiva in termini di legge, ha affidato I.T.E.A. S.p.a. la gestione degli alloggi di edilizia abitativa pubblica di proprietà del Comune, per il periodo dal 1 luglio 2021 al 30 giugno 2026, alle condizioni, modalità e termini indicanti nello schema di convenzione approvata con il medesimo provvedimento, quale parte integrante, sottoscritta dalle parti in data 20 settembre 2021.

Gli alloggi affidati in gestione sono undici, e risultano essere:

- n. 6 minialloggi individuati dai subalterni 5,6,7,8,9,10 della p.ed. 676 c.c. Oltresarca immobile ubicato ad Arco frazione Bolognano - Viale Stazione n. civico 3;
- n. 5 minialloggi individuati dalla p.m. 3 sub 7, dalla p.m. 4 sub 8, dalla p.m. 5 sub 9, dalla p.m. 6 sub 10 e dalla p.m. 7 sub 11 della p.ed. 729 c.c. Arco immobile ubicato ad Arco frazione S. Giorgio – via Passirone n. civico 3/A

La convenzione all'articolo 11 rubricato "rapporti finanziaria" reca:

1. *Per le prestazioni relative all'amministrazione e gestione degli alloggi e delle altre unità immobiliari, nonché per l'attività tecnico-amministrativa connessa con la manutenzione ordinaria, il Comune riconosce alla Società, dal mese successivo alla presa in consegna degli alloggi, una quota annuale, o per frazione di anno espressa in dodicesimi in caso di consegne in corso d'anno, per l'attività svolta pari ad Euro 366,18 (trecentosessantasei/18) oltre all'I.V.A. per ciascun alloggio, ad Euro 52,57 (cinquantadue/57) oltre all'I.V.A. per ciascun garage, ad Euro 18,76 (diciotto/76) oltre all'I.V.A. per ciascun posto macchina coperto e €. 187,78 (centoottantasette/78) per unità immobiliari ad uso commerciale/diverso (ridotto a Euro 94,54 (novantaquattro/54) in caso di gestione manutentiva e condominiale con esclusione della gestione locativa dei locali). Detti importi saranno soggetti all'aggiornamento annuale in base al 100% della variazione ISTAT indice NIC.*
2. *I canoni di locazione degli alloggi e delle unità immobiliari ad uso diverso da abitazione effettivamente incassati, verranno accreditati al Comune con cadenza semestrale, entro i trenta giorni successivi alla scadenza del semestre medesimo e senza alcuna compensazione tra spese sostenute e introiti incassati dalla Società in nome e per conto del Comune.*
3. *La Società è autorizzata ad emettere semestralmente fattura di addebito al Comune relativa all'ammontare delle:*
 - a) *spese di gestione degli alloggi oggetto di convenzione, determinate secondo quanto disposto dal precedente comma1;*
 - b) *spese sostenute per l'eventuale assicurazione degli stabili di cui all'art. 4, comma 1, lettera f);*
 - c) *spese sostenute per la manutenzione ordinaria di cui all'art. 6);*
 - d) *spese dei servizi a rimborso, per gli alloggi e/o locali ad uso diverso da abitazione, per i periodi in cui gli stessi risultino sfitti o nel caso in cui l'inquilino risulti moroso;*
 - e) *spese dei servizi a rimborso, per altre unità immobiliari, di proprietà dello stesso Comune, che non sono assoggettate alla presente convenzione pur usufruendo dei servizi comuni dati in gestione alla Società;*
 - f) *spese amministrative e legali per le azioni amministrative e giudiziarie previste all'art. 4, comma 1, lettera h);*
 - g) *imposte e tasse anticipate per conto del Comune;*
 - h) *eventuali altre spese a carico del Comune.*

Il Comune provvederà a liquidare semestralmente le fatture di cui al precedente punto 3, entro e non oltre i trenta giorni successivi dal ricevimento dei vari rendiconti semestrali.

4. La Società provvederà annualmente a rendicontare analiticamente le entrate incassate e le spese sostenute di cui al comma 2) ed a trasmettere un bilancio consuntivo relativo al patrimonio gestito in base alla presente convenzione.
5. La documentazione giustificativa delle spese sarà conservata presso la Società e, su richiesta, trasmessa in copia agli Uffici del Comune.

Ad oggi le spese di cui all'art. 11 commi 2 e 3, liquidate ad I.T.E.A. S.p.a. relative alla gestione dei minialloggi per l'anno 2025 risultano essere le seguenti:

| n. fattura I.T.E.A. S.p.a e data | n. atto di liquidazione data e area | Importo lordo fattura euro | Importo netto fattura euro | Semestre di riferimento | Oggetto spese |
|----------------------------------|---|----------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| n. 47/P1 del 30.8.2025 | n.137380 del 04.8.2025 area finanziaria | 2.998,42 | 2.474,85 | 1° semestre 2025 | Spese di gestione |
| n. 48/P1 del 30.8.2025 | n. 137378 del 04.8.2025 area tecnica | 77,91 | 70,83 | 1° semestre 2025 | Spese di manutenzione ordinaria |
| n. 8/P1 dell'16.03.2026 | n. 139481 del 02.3.2026 area tecnica | 1635,38 | 1436,94 | 2° semestre 2025 | Spese di manutenzione ordinaria |
| Totale importo lordo liquidato | | 4.711,71 | | | |

Preme evidenziare che con missiva in atti al prot. n. 23965 del 8 agosto 2025 ai sensi dell'art. 11 comma 3, l'Istituto ha trasmesso il riepilogo del recupero delle spese condominiali delle seguenti unità immobiliari, esercizio 1.7.2023 – 30.06.2024, risultate sfitte causa lavori di ristrutturazione:

- n. 2 minialloggi individuati dai subalterni 6 (codice alloggio 80100815) e 8 (codice alloggio 80100817) della p.ed. 676 c.c. Oltresarca, Frazione Bolognano;
- n. 2 minialloggi individuati dai subalterni 8 (codice alloggio 80100889) e 10 (codice alloggio 80100891) della p.ed. 729 c.c. Arco - Frazione S. Giorgio;

per un ammontare complessivo di euro 2.724,32, spese addebitate al Comune giusta fattura dell'Istituto n. 63/P1 del 18 settembre 2025 assunta al protocollo comunale al n. 24621 del 9 ottobre 2024 e liquidate con proprio atto n. 137650 del 2 settembre 2025.

Detti alloggi sono rimasti sfitti sia nel secondo semestre 2023 che per l'intero anno 2024.

I.T.E.A. S.p.a., con nota assunta al protocollo n. 5817 del 18 febbraio 2026, ha trasmesso:

- 1) la rendicontazione relativa alla gestione degli alloggi per l'anno 2025, che si allega alla presente determinazione sotto la lettera A) per farne parte integrante e sostanziale ed alla quale si fa diretto rimando dalla quale si evince:
 - i costi sostenuti pari complessivi euro 8.200,01 (IVA compresa) (crediti I.T.E.A. S.p.a. art. 11 comma 3 convenzione);

- gli incassi dei canoni degli alloggi pari a complessivi euro 9.029,77 a fronte di un carico di euro 7.748,32, incassi riversati al Comune in data 29.7.2025 (euro 4.361,21) e in data 2.2.2026 (euro 4.668,56);
- il debito residuo canoni alloggi al 31.12.2025 da incassare, pari a complessivi euro 3.508,42, di cui euro 189,10 relativo a canoni emessi nel 2024, euro 2.435,15 relativo a canoni emessi nel 2012 ed euro 884,17 a canoni emessi nel 2011;
- il debito per danno immobile al 01.01.2025 pari ad euro 558,98 di cui euro 70,98 incassati nel corso del 2025 e riversati al Comune in data 29.7.2025;
- il debito per danno immobile al 31.12.2025 di euro 488,00;

2) la fattura elettronica n. 7/P1 di data 16 marzo 2026 relativa alle spese per la gestione degli alloggi periodo 2° semestre 2025, dell'importo di euro 3.488,30 (IVA al 22% compresa).

Riscontrato che le spese complessive di cui all'art. 11 comma 3 della convenzione per l'anno 2025 risultano essere di complessivi euro 8.200,01 (IVA compresa), e che le spese di gestione e di ordinaria manutenzione fino ad oggi liquidate ad I.T.E.A. S.p.a. ammontano a complessivi euro 4.711,71 (IVA compresa) come da prospetto in premessa.

Con delibera di giunta n. 109 di data 29 giugno 2021, contestualmente all'approvazione della convenzione stipulata con ITEA, si è provveduto anche ad impegnare le spese presunte di gestione degli alloggi e di manutenzione ordinaria per gli anni 2021-2026, stimandole in euro 6.200,00 annue per la gestione ed euro 2.000,00 annue per le manutenzioni.

Visto l'aumento generale dei costi, si rende ora necessario procedere all'impegno di spesa dell'importo complessivo di euro 2.360,10 inerente le spese di gestione che si dovranno corrispondere ad ITEA S.p.A. in quanto l'importo quantificato in via preventiva per l'anno 2025, non riesce a garantire l'adeguata copertura.

Considerato che la spesa di euro 2.360,10 trova copertura finanziaria ai capitoli sotto elencati del bilancio di previsione per gli anni 2026-2028:

| Cap | Anno | Oggetto | Beneficiario | Importo/euro |
|------------|-------------|---|---------------------|---------------------|
| 2235 | 2026 | Affidamento ad ITEA S.p.A.. della gestione degli alloggi di edilizia abitativa pubblica | I.T.E.A. S.p.A. | 2.360,10 |

Posto che, al fine della corretta imputazione della spesa secondo la sua esigibilità, nel rispetto del principio generale della competenza finanziaria potenziata, si prevede che la prestazione sarà eseguita secondo la seguente tempistica: per euro 2.360,10 entro l'anno 2026.

Tutto ciò premesso, si rende quindi necessario approvare il rendiconto relativo alla gestione degli alloggi comunali in convenzione relativo all'anno 2025.

IL DIRIGENTE

premessso quanto sopra;

richiamata la convenzione per la gestione degli alloggi di edilizia abitativa pubblica di proprietà del Comune, per il periodo dal 1 luglio 2021 al 30 giugno 2026, sottoscritta con I.T.E.A. S.p.a. in data 20 settembre 2021, in esecuzione della delibera della Giunta comunale n. 109 del 29 giugno 2021;

visto la rendicontazione di ITEA S.p.a., relativa alla gestione degli alloggi per l'anno 2025, che si allega alla presente determinazione sotto la lettera A), in atti al prot. n. 5817 del 18 febbraio 2026;

vista la fattura elettronica n. 7/P1 di data 18 febbraio 2026 relativa alle spese per la gestione degli alloggi relativa 2° semestre 2025, dell'importo di euro 3.488,30, di cui euro 2.823,20 quale imponibile ed euro 621,10 per IVA, in atti al prot. n. 5817 del 18 febbraio 2026;

visto il decreto della Sindaca n. 23 di data 30 dicembre 2025 con il quale sono stati attribuiti gli incarichi dirigenziali per l'anno 2026;

visto il decreto della Sindaca n. 24 di data 5 gennaio 2026 con il quale sono stati attribuiti gli incarichi di responsabile d'ufficio e attribuzione funzioni dirigenziali sostitutive ai titolari di posizione organizzativa per l'anno 2026;

visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2;

visto l'articolo 41 dello Statuto comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 69 di data 12 novembre 2007 ed entrato in vigore il 27 dicembre 2007 e ss.mm.;

visto il Regolamento di contabilità approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 60 di data 25 novembre 2019 ed entrato in vigore in data 8 dicembre 2019;

vista la deliberazione n. 2 di data 11 febbraio 2026, immediatamente esecutiva con la quale il Consiglio comunale ha approvato il bilancio di previsione 2026 – 2028 e la nota di aggiornamento al Documento unico di programmazione (DUP) 2026 – 2028;

vista la deliberazione n. 18 di data 11 febbraio 2026, immediatamente esecutiva con la quale la Giunta comunale ha approvato il piano esecutivo di gestione (P.E.G.) 2026 – 2028;

DETERMINA

1. di approvare, la rendicontazione relativa alla gestione degli alloggi per l'anno 2025, trasmessa da I.T.E.A. S.p.A in atti al prot n. 5817 del 18 febbraio 2026, allegata alla presente

determinazione sotto la lettera A) per farne parte integrante e sostanziale ed alla quale si fa diretto rimando;

2. di impegnare la spesa per complessivi euro 2.360,10, ai capitoli e corrispondenti impegni del bilancio di previsione per gli anni 2026-2028, riportati nell'apposita tabella in calce al presente provvedimento, dando atto che la somma di euro 1.128,20 era già stata impegnata con precedente delibera di giunta n. 109 di data 29 giugno 2021;
3. di liquidare ad I.T.E.A S.p.a. la fattura elettronica n. 7/P1 di data 18 febbraio 2026 relativa alle spese per la gestione degli alloggi relativa 2° semestre 2025, dell'importo di euro 3.488,30 (IVA al 22% compresa);
4. di dare atto che l'importo dovuto dagli inquilini degli alloggi comunali quale canone di locazione per l'anno 2025 risulta pari a complessivi euro 7.748,32 di cui effettivamente incassati e riversati al Comune di Arco euro 7.748,32 giusti mandati citati in premessa, così come da rendicontazione di cui al precedente punto primo;
5. di dare atto che il debito residuo dei canoni da incassare al 31 dicembre 2025 risulta essere di complessivi euro 3.508,42, così come da rendicontazione di cui al precedente punto primo;
6. di dare atto che il debito per danno immobile al 1.1.2025 è risultato essere di euro 558,98, di cui euro 70,98 incassati e riversati al Comune di Arco nel 2025 giusto mandato citato in premessa;
7. di dare atto che il debito per danno immobile al 31 dicembre 2025 risulta essere di euro 488,00;
8. di dare atto della sussistenza delle sfittanze, causa lavori di ristrutturazione, dei seguenti alloggi che anno interessato sia il 2° semestre 2023 che tutto il 2024:
 - n. 2 minialloggi individuati dai subalterni 6 (codice alloggio 80100815) e 8 (codice alloggio 80100817) della p.ed. 676 c.c. Oltresarca, Frazione Bolognano;
 - n. 2 minialloggi individuati dai subalterni 8 (codice alloggio 80100889) e 10 (codice alloggio 80100891) della p.ed. 729 c.c. Arco - Frazione S. Giorgio;

9. di trasmettere copia del presente provvedimento al Servizio finanziario per i provvedimenti di competenza;

10. di precisare che il presente atto diventa esecutivo, con l'apposizione del visto del Responsabile del Servizio finanziario;

11. di evidenziare che avverso la presente determina è ammesso:

- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199 oppure, in alternativa, ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

IMPUTAZIONE DELLA SPESA

| Cod. Bil e Cap | Anno | Oggetto | Beneficiario | N. Impegno | Tipo |
|-----------------------|-------------|--|---|-------------------|-------------|
| 01051.03.02235 | 2026 | APPROVAZIONE RENDICONTO ANNO 2025 RELATIVO ALLA GESTIONE DA PARTE DI I.T.E.A. S.P.A., DEGLI UNDICI | ITEA S.P.A. - ISTITUTO TRENINO EDILIZIA ABITATIVA | 145414 | U |

CIVETTINI LUCA / InfoCamere S.C.p.A.
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Pratica istruita e presentata da:

Ufficio Gestione Economica del Patrimonio - Rodler Christian

Il Fascicolo viene trasmesso, ad avvenuta esecutività della presente determinazione, al competente servizio sopraindicato per la sua esecuzione e comunicata p.c. mediante segnalazione informatica a:
