

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Numero di protocollo e data protocollazione inclusi nella segnatura di protocollo, nell'oggetto della PEC o in testa al documento.



ITEA SpA
*ISTITUTO TRENTINO
EDILIZIA ABITATIVA*

SETTORE GESTIONE TECNICA

**PROGRAMMA DI
MANUTENZIONE**

**PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA DEL**

COMUNE DI TRENTO

IN GESTIONE AD ITEA S.p.A.

PROGRAMMA 2026

PREMESSA

Di seguito si riporta un breve excursus sui programmi di manutenzione del periodo 2017-2025 e la loro attuazione.

A causa del mancato stanziamento di manutenzione straordinaria per l'anno 2018 si era reso necessario trovare strumenti e alternative per rimodulare e rinviare alcuni interventi previsti con gli stanziamenti riferiti all'anno 2017 per avere un budget a disposizione per gli anni successivi.

Valutando l'ordine di priorità delle opere erano stati, pertanto, sospesi gli interventi volti all'aggiornamento della dotazione tecnologica e a migliorare l'efficienza energetica di alcuni edifici.

Successivamente le risorse per l'anno 2018 venivano reintegrate incrementando in corso d'opera la capacità di spesa; nello stesso periodo si verificavano problematiche relative alla normativa sugli appalti e relativa gestione delle gare d'appalto e aggiudicazioni, che comportavano un rallentamento nell'affidamento dei lavori in programma.

Con lo stanziamento riguardante l'anno 2019 il Comune di Trento aveva contestualmente preannunciato la mancanza totale di stanziamenti per gli interventi di manutenzione straordinaria dell'anno successivo 2020.

Negli anni successivi gli stanziamenti almeno di un importo base si erano resi più regolari; a gennaio 2021 sono stati stanziati gli importi sia a copertura della programmazione dell'anno 2020 che dell'anno 2021; a luglio 2022 sono stati stanziati gli importi riferiti all'anno 2022; e a luglio 2023 sono stati stanziati gli importi riferiti all'anno 2023.

Nel periodo 2019-2020 la pandemia Covid-19 ha limitato l'operatività per lungo tempo, costringendo anche alla sospensione parziale dei lavori nell'anno 2020. Nel frattempo il contratto d'appalto in vigore volgeva al termine per esaurimento del budget contrattuale, in mancanza dell'aggiudicazione del successivo appalto, lo stesso si è protratto per diversi mesi per garantire il pronto intervento senza poter affidare lavori di manutenzione straordinaria onerosi previsti nei programmi di manutenzione in essere.

Per quanto sopra esposto negli anni 2020 e 2021 vi sono state difficoltà nella messa in atto degli interventi di manutenzione straordinaria previsti nei programmi di manutenzione con conseguenti rallentamenti nella realizzazione degli stessi.

Negli anni 2022 e 2023 la piena operatività della ditta di zona aggiudicatrice del nuovo contratto di manutenzione ha permesso di procedere con continuità nella realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria consentendo così di iniziare il recupero nell'attuazione dei programmi di manutenzione.

Nel corso degli anni dal 2019 ad oggi, oltre alle ordinarie attività connesse alla realizzazione degli interventi di manutenzione, ITEA ha dovuto ottemperare ai nuovi adempimenti introdotti dalle norme provinciali per fare fronte ai due maggiori eventi che hanno influenzato il settore dell'edilizia, ovvero l'epidemia Covid-19 e gli aumenti eccezionali dei prezzi negli investimenti pubblici:

- sono stati quantificati e riconosciuti i maggiori oneri per compensare sia i costi di sicurezza diretti che i maggiori costi di gestione per il contrasto alla diffusione del contagio da COVID-19;
- a seguito alle istanze di applicazione dell'articolo 35, comma 4 della legge provinciale 16 giugno 2022, n. 6 è stata effettuata la rinegoziazione dei contratti pubblici a causa dell'aumento eccezionale dei prezzi.

Con il rinnovo della convenzione ITEA-Comune per l'anno 2023 è stato deciso di restituire al Comune di Trento tutti gli alloggi riconsegnati dagli utenti, con l'obiettivo di permettere al Comune stesso di procedere in autonomia nella ristrutturazione degli stessi. Il dirigente del Settore Gestione Tecnica si era comunque impegnato a portare a termine gli alloggi in esecuzione compresi quelli di cui erano già state valutate le opere.

Per effetto delle decisioni sopra citate, la giacenza di alloggi formalmente riconsegnati al Comune nel periodo 2023-2024 ma non presi in carico concretamente, pertanto, da ristrutturare, ammontava a 32 unità.

Successivamente le 32 unità immobiliari che non erano state concretamente prese in carico sono nuovamente transitate a ITEA per riprogrammarne la lavorazione.

Con lo stanziamento dei fondi relativi all' anno 2024 esteso a parte del 2025 si ipotizzava la stipula di una nuova convenzione tra le parti.

Nel dicembre 2025 la convenzione in essere invece è stata prorogata per un ulteriore anno.

AVANZAMENTO DELLE OPERE NELL'ANNO 2024-2025

Nel periodo di riferimento sono stati ultimati 24 alloggi con interventi di manutenzione straordinaria e ulteriori 24 alloggi con interventi di manutenzione ordinaria.

Nel corso degli anni 2024-2025 sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria su segnalazione su alloggi locati e sulle parti comuni degli edifici.

Gli alloggi attualmente in corso di ristrutturazione sono 17;

Gli alloggi attualmente in corso di programmazione sono 13 di cui per 5, come da accordi pregressi, si richiederà l'esplicitazione se la ristrutturazione è stata valutata nell'interesse del Comune di Trento.

Sono, infine, in fase di conclusione gli ultimi interventi con cui sarà completata l'attuazione dei piani di programmazione del periodo 2017-2022.

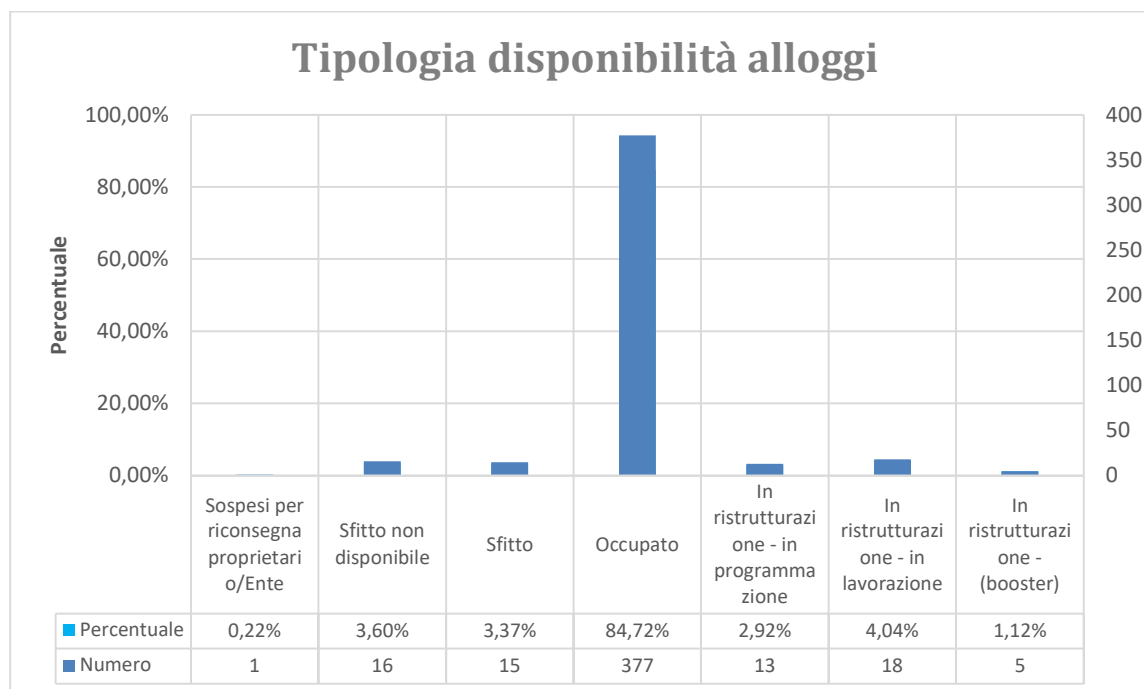
Si è portato a compimento il rifacimento del tetto dell'edificio sito in via Pola 7 Gardolo e si stanno ultimando tutti tre gli alloggi sottostanti; sono stati ultimati gli interventi di sostituzione infissi in alcuni alloggi.

Si riporta in seguito il grafico relativo allo stato degli alloggi nell'anno in corso.

Situazione alloggi attuale 2026

Situazione generale alloggi

Aggiornato a: 15/05/2026



(La tipologia "Sospesi per riconsegna proprietario/Ente" corrisponde alla attuale giacenza della cui manutenzione si farà carico ITEA; "Sfitto non disponibile" si riferisce principalmente a causa di decesso senza eredi o sfratto durante il tempo di attesa delle condizioni legali per lo sgombero, gli alloggi denominati "Sfitto" e "In verifica finale" sono disponibili alla locazione)

VALUTAZIONI SULLO STATO DEI FABBRICATI E REDAZIONE DEL PIANO DI MANUTENZIONE

Manutenzione straordinaria

A fine 2025 è stato proposto e discusso un insieme proposte di future opere di miglioramento impiantistico e degli involucri edilizi sugli edifici di Via della Predara 26, Via Perini, Via delle Cave, Via Paludi 19/1 – 21, Via Pola 7-9-13, Via Bronzetti 19-21-23, Via Marchetti.

In merito alle risorse di esercizio per gli anni 2026 prosegue la procedura di smaltimento della giacenza dei 32 alloggi rientrati nuovamente nella gestione ITEA e si stanno prendendo in carico quelli che nel frattempo sono rientrati da fine locazioni.

Quanto stanziato dal Comune di Trento verrà impiegato per lavori di manutenzione sugli immobili di proprietà del Comune di Trento e dati in gestione ad ITEA, sia con la ditta di zona aggiudicataria del contratto per la manutenzione generale degli immobili sul Comune di Trento, sia con altri appaltatori che per ITEA realizzeranno esclusivamente ristrutturazioni di alloggi di risulta.

Nel corso dell'anno 2026 l'impegno sarà focalizzato a ridurre ulteriormente gli alloggi in giacenza seguendo le indicazioni di priorità. Una parte del finanziamento verrà riservata per eseguire interventi di sostituzione delle caldaie autonome e altri interventi di

manutenzione straordinaria non programmabili né differibili derivanti da guasti su alloggi o parti comuni.

In allegato si riportano i prospetti riepilogativi delle somme suddivise per tipologia di spesa da sottoporre ad approvazione.

Sono esclusi interventi riferiti ai contratti Gestione calore e Gestione Ascensori che sono stati oggetto di comunicazioni separate da parte dei settori di riferimento.

ITEA S.p.A.
Il Dirigente
Settore Gestione Tecnica
- ing. Domenico Buttafoco -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Società in conformità alle regole tecniche (art. 3 bis e 71 D.lgs. 82/2005). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

ITEA SpA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2026

COMUNE DI TRENTO

CODICE EDIFICIO	CODICE UNITÀ IMMOBILIARE	TIPOLOGIA UNITÀ IMMOBILIARE	INDIRIZZO	CIVICO	SCALA	INTERNO	TIPOLOGIA LAVORI	IMPORTO PROSPETTO	IVA	IMPORTO IVATO
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
				<i>OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ABITATIVO</i>						
Vari			Vari				Rifacimento alloggi di risulta in giacenza seguendo ordine crescente di costo unitario	€ 181.818,18	10%	€ 200.000,00
Vari			Vari				Manutenzioni straordinarie su guasto, interni alloggi, ad es.sostituzione caldaie	€ 29.000,00	10%	€ 31.900,00
Vari			Vari				Adeguamento bagni per utilizzo disabili, ad es. sostituzione vasca con doccia	€ 13.125,00	10%	€ 14.437,50
Vari			Vari				Manutenzioni straordinarie su guasto su parti comuni, imprevisti e altri lavori su impianti ecc	€ 22.000,00	10%	€ 24.200,00
				<i>a) TOTALI OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI</i>				<i>€ 245.943,18</i>		<i>€ 270.537,50</i>
			b) agli interventi di manutenzione straordinaria un importo pari al 7% su importi dei lavori senza IVA					€ 17.216,02	22%	€ 21.003,55
					c) un ulteriore 2% sull'importo dei lavori senza I.V.A. per spese generali;			€ 4.918,86	22%	€ 6.001,01
			e) per coordinamento della sicurezza comprensivo di DUVRI-PSC, aumento prezzi e altre pratiche burocratiche					€ 7.378,30	22%	€ 9.001,52
							<i>f) Sommano b)+c)+d)+e) SPESE TECNICHE</i>			<i>€ 36.006,00</i>
			<i>g) TOTALE GENERALE AL NETTO DELL'IVA SECONDO ALIQUOTE VIGENTI a)+f)</i>							<i>€ 306.543,50</i>
ITEA SpA AGGIORNATO: 30/07/2026										