

Fondazione Crosina Sartori Cloch
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
L.R. 21 settembre 2005, n. 7

Sede in Via Bruno De Finetti, n. 24 – 38123 TRENTO
Codice Fiscale 00443700224

RELAZIONE SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE ANNO 2017
Art. 14, D.P.Reg. 13 aprile 2006, n. 4/L

Scopi statutari

Il disposto dell'art. 14 del D.P.Reg. 13 aprile 2006, n. 4/L, di approvazione del Regolamento di esecuzione concernente la contabilità delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona, ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 21 settembre 2005, n. 7, prevede che la relazione illustrativa sull'andamento della gestione esprime le valutazioni di efficacia dell'azione condotta sulla base dei risultati conseguiti, in rapporto ai programmi ed ai costi sostenuti. Essa tiene conto delle risultanze del controllo della gestione e delle relazioni dell'organo di revisione contabile.

La Fondazione, in quanto soggetto pubblico istituzionale inserito nel sistema integrato di interventi e servizi sociali e socio-assistenziali, ne è attore nelle forme previste dalla legislazione provinciale vigente e persegue i seguenti scopi:

- a) aggiornare le volontà originarie dei fondatori dell'ente, che consistevano nel prestare assistenza e beneficenza in favore degli orfani e delle orfane in stato di povertà della città di Trento, mediante l'individuazione e l'attivazione di interventi e servizi e la promozione di iniziative, più confacenti alle mutate esigenze del contesto storico-sociale odierno, dando atto che gli scopi originari trovano oggi risposta anche in altre e diverse istituzioni;
- b) erogare e promuovere, anche in forma sperimentale o integrativa, interventi e servizi nell'ambito del sistema di politiche sociali e socio-assistenziali, con attenzione specifica al sostegno dei minori che vivono situazioni di particolare disagio e bisogno, potendo comunque portare a completamento, benché persone divenute maggiorenni, il percorso progettuale attivato quando ancora erano minorenni:
 - b1) agevolando la soddisfazione delle esigenze di assistenza-accoglienza di tipo abitativo-residenziale a beneficio di minori e di nuclei familiari con minori;
 - b2) attivando interventi ed erogando servizi idonei a favorire i minori d'età:
 - in condizioni di difficoltà nella scolarizzazione, tenuto conto di ogni livello e grado d'istruzione;
 - nell'integrazione tra le culture presenti sul territorio;
 - nello sviluppo integrale della persona, sotto il profilo formativo, psico-sociale e relazionale;
 - b3) e in ultima, soddisfatto il bisogno minorile, agevolando la soddisfazione delle esigenze di assistenza-accoglienza di tipo abitativo-residenziale a beneficio delle altre situazioni familiari riconducibili alle nuove forme di povertà;
- c) realizzare attività volte alla ottimizzazione dei servizi e degli interventi di cui alle lettere a), e b), alla valorizzazione del patrimonio dell'ente ed al finanziamento delle attività istituzionali dello stesso;

d) contribuire alla programmazione sociale e socio-assistenziale e di governo delle politiche sociali in forma diretta o associata, nelle modalità previste dalle normative vigenti, anche attuando e promuovendo studi e ricerche nei propri settori di attività.

La Fondazione, nell'ambito del sistema dei servizi alla persona, può attivare qualsiasi intervento e servizio, strumentale alle finalità principali, che sia coerente con i propri scopi e rispetto al quale possa disporre di adeguate strutture, risorse, competenze tecniche e gestionali.

Contesto normativo ed aziendale

L'elemento essenziale, che ha consentito alla Fondazione un periodo di attività così prolungato, è il patrimonio, dal quale l'Ente trae le risorse per finanziare tutte le proprie attività.

Una parte del patrimonio rimane utilizzata a favore di nuclei familiari bisognosi, riconducibili alle nuove forme di povertà in accordo con il Servizio Casa del Comune di Trento e in collaborazione con enti, associazioni e cooperative del Terzo Settore; le restanti unità immobiliari sono assegnate a canone agevolato/moderato tramite bando pubblico, al fine di reperire risorse utili e necessarie per il raggiungimento dei fini statutari.

Il patrimonio della Fondazione è composto da fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione, ad uso diverso da abitazione, ad uso commerciale e da terreni, nonché da capitali depositati presso il Tesoriere.

Secondo quanto previsto dalla normativa in vigore la Fondazione, ente pubblico non economico fiscalmente classificabile come "ente non commerciale" deve versare all'erario le imposte sui redditi fondiari (immobili e terreni) e sui capitali, ovunque prodotti e l'IMIS al Comune di Trento. Parte delle risorse è impegnata a copertura delle spese di amministrazione ed a quelle necessarie per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero patrimonio, caratterizzato da una certa vetustà.

Nella gestione del patrimonio immobiliare urbano, al fine di contenere al massimo le spese dovute ad imposte, il Consiglio di Amministrazione ha adottato, da alcuni anni, i contratti agevolati (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3) che permettono alla Fondazione un abbattimento dell'imponibile e all'inquilino di beneficiare delle detrazioni d'imposta previste per tali contratti in proporzione al reddito. Anche i formali contratti vengono stipulati secondo i tipi di contratto stabiliti con D.M. 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

I canoni di affitto per le locazioni ad uso abitativo risultano essere pertanto quelli fissati da un accordo locale tra le Organizzazioni sindacali della proprietà e dell'inquilinato. L'accordo territoriale per il territorio del Comune di Trento in vigore per tutto il 2017, relativamente ai contratti agevolati, è quello sottoscritto in data 28/5/2003, come integrato e modificato con successivo accordo sottoscritto in data 16/2/2006. Dal 1° gennaio 2018 è entrato in vigore il nuovo Accordo territoriale per il territorio del Comune di Trento, sottoscritto in data 14.12.2017 e depositato in data 02.01.2018.

La Fondazione, inoltre, può applicare ai propri inquilini, quando ne ricorrano le condizioni, un abbattimento del canone agevolato "pieno", in proporzione al reddito goduto dal nucleo, fino ad arrivare al 60%. A questo possono aggiungersi ulteriori detrazioni rapportate al numero di minori conviventi ed a carico presenti nel nucleo.

Lo strumento giuridico per tale ulteriore abbattimento del canone è costituito dall'art. 1, comma 5^a del citato D.M. 16 gennaio 2017, e dallo specifico accordo territoriale (Allegato B Accordi territoriali D.M. 16.01.2017) che prevede la possibilità per le "grandi proprietà" immobiliari, ed in particolare per la realtà territoriale della Fondazione Crosina Sartori Cloch, di ridurre i valori minimi di una percentuale massima del 60 per cento.

La politica aziendale concernente l'ulteriore abbattimento dei canoni agevolati è stata da ultimo stabilita dal Consiglio di Amministrazione con la deliberazione n. 68 del 18 dicembre 2017. Per l'anno 2017 la determinazione delle controprestazioni pecuniarie richieste per i servizi e gli interventi svolti a favore di terzi è avvenuta con deliberazione del CdA della Fondazione n. 73 di data 22.12.2016, che ha confermato le modalità già in atto.

Considerato l'impatto sulle potenzialità reddituali del patrimonio della Fondazione, appare opportuno richiamare per esteso la disciplina aziendale circa la locazione ad uso abitativo con canoni agevolati vigente nel 2017:

1) calcolo del canone base intero secondo quanto previsto dall'accordo territoriale sottoscritto dalle O.O. sindacali della proprietà edilizia e dell'inquilinato, con la mediazione del Comune di Trento, in data 28 maggio 2003, integrato per le specificità della Fondazione con atto 25 settembre 2003 (dal 01.01.2018 nuovo Accordo territoriale per il Comune di Trento di data 14.12.2017), con aggiornamento annuale pari al 75% dell'indice Istat del mese di maggio;

2) i canoni base da applicare ai contratti agevolati sono calcolati con riferimento alla vetustà dei singoli alloggi e più precisamente: canone massimo per quelli fino a 30 anni di età, canone medio per quelli costruiti da 31 anni a 35 anni fa, e canone minimo per quelli con più di 35 anni, con applicazione, per le due ultime categorie, di correttivi riferibili ai lavori di manutenzione straordinaria eseguiti dall'Ente.

3) non applicazione agli alloggi monolocali dello stabile in via Gramsci 36 delle maggiorazioni di superficie, previste dall'accordo territoriale del 28 maggio 2003, ed inserimento dell'intero stabile di via Gramsci 36 nella terza fascia prevista all'allegato B del citato accordo 28 maggio 2003.

4) quantificazione dei canoni per gli inquilini in possesso dei requisiti per accedere alle graduatorie di assegnazione di alloggi di edilizia pubblica individuati in applicazione del Protocollo d'intesa per il coordinamento della politica della casa tra la Fondazione ed il Servizio Casa e residenze protette del Comune di Trento, in base al reddito goduto dal nuclei nell'anno precedente a quello dell'accertamento promosso dalla Fondazione, alla sua composizione, nonché ad altre condizioni personali dei componenti il nucleo familiare e più precisamente:

– i canoni dovuti annualmente dai conduttori determinati secondo quanto indicato ai precedenti punti sono differenziati secondo 8 fasce di reddito, con riferimento al "reddito limite" base già in vigore per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica:

- 1^ fascia reddito superiore al 175% del "reddito limite" = canone base intero;
- 2^ fascia reddito dal 151% al 175% del "reddito limite" = 90% del canone base intero;
- 3^ fascia reddito dal 126% al 150% del "reddito limite" = 85% del canone base intero;
- 4^ fascia reddito dal 101% al 125% del "reddito limite" = 80% del canone base intero;
- 5^ fascia reddito dal 91% al 100% del "reddito limite" = 75% del canone base intero;
- 6^ fascia reddito dal 81% al 90% del "reddito limite" = 70 % del canone base intero;
- 7^ fascia reddito dal 71% al 80% del "reddito limite" = 65 % del canone base intero;
- 8^ fascia reddito fino al 70% del "reddito limite" = 60% del canone base intero;

5) deduzione di una quota mensile dal canone di affitto in base alla fascia di reddito sopra riportata e per ogni minore convivente ed a carico: € 15,00 per i nuclei inseriti in 8^ fascia, € 10,00 per i nuclei inseriti in 7^ fascia, € 8,00 per i nuclei inseriti in 6^ fascia, € 7,00 per i nuclei inseriti in 5^ fascia ed € 6,00 per i nuclei inseriti in 4^ fascia;

Si evidenzia come dal 2014 la maggior parte degli alloggi abitativi siano assegnati tramite bando pubblico, che prevede quali requisiti necessari per essere inseriti in graduatoria la residenza anagrafica continuativa nel Comune di Trento da almeno un anno e in Provincia da almeno tre anni, un indicatore ICEF compreso tra 0,14 e 0,37 e il possesso di una fonte reddituale (reddito o pensione) mensile sufficiente a garantire il versamento del canone di locazione. Siamo in presenza di fonte reddituale sufficiente quando il canone non incide in misura superiore al 20 per cento del

reddito imponibile lordo. Dal bando pubblicato in data 13 marzo 2018, l'indicatore minimo ICEF è stato ridotto da 0,14 a 0,13 per i nuclei familiari con presenza di figli minori, anche con affidamento condiviso.

Nel corso del 2017 sono stati approvati n. 2 Avvisi pubblici per la formazione di una graduatoria per la locazione ad uso abitativo di alloggi a canone agevolato (e n. 2 bandi pubblici per la locazione di garage) nei mesi di marzo e settembre, approvati con Deliberazioni del Consiglio di amministrazione della Fondazione n. 13 del 19.03.2017 e n. 51 del 18.09.2017, che hanno portato complessivamente all'assegnazione di n. 16 alloggi abitativi.

Interventi residenziali

Gli scopi statutari trovano concreta attuazione non solo nell'applicazione di canoni agevolati, ma anche nell'ulteriore abbattimento di detti canoni come sopra illustrato.

Nelle risultanze del bilancio 2017 gli importi dell'ulteriore abbattimento del canone agevolato sono evidenziati contabilmente, registrando tra i ricavi gli importi teorici dei canoni agevolati e tra i costi il valore delle riduzioni; ciascun conduttore beneficiario degli ulteriori abbattimenti del canone versa effettivamente alla Fondazione l'importo del canone risultante dalla differenza tra il canone agevolato e l'importo dell'ulteriore riduzione spettante.

Nel bilancio dell'esercizio 2017 si evidenziano i seguenti importi di abbattimento del canone agevolato:

Tipologia di intervento	Importo teorico del canone agevolato	Abbattimento del canone agevolato	Canoni effettivi a carico inquilini
Servizio residenza minori	169,275,42	-47.330,47	
Quota fissa nuclei con minori		-5.551,50	
	Sommano	-52.881,97	116.393,45
Servizio residenza nuove povertà	425.733,11	-88.616,20	337.116,91
Servizio residenza anziani	65.097,83	-40.588,76	24.509,07
Servizi a sostegno del privato sociale	5.945,22	-1.205,25	4.739,97
	666.051,58	-183.292,18	482.759,40

La Fondazione nell'esercizio 2017 ha dato attuazione agli scopi statutari, nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare, mediante un abbattimento dei canoni, già agevolati, per ulteriori 183.292,18 Euro.

Sono poi da considerare gli interventi indiretti che continuano ad essere attuati a sostegno di associazioni, Onlus, cooperative sociali o associazioni di volontariato che operano con finalità di sostegno a favore di minori e di nuclei familiari con presenza di minori.

La parte alta del Maso Pez in Ravina, rustico con terreno agricolo annesso, è stata messa a disposizione della cooperativa sociale Progetto 92 con contratto di comodato gratuito decennale con scadenza il 22.11.2022. Progetto 92, inoltre, ha assegnati in locazione due alloggi abitativi siti in via Damiano Chiesa a Trento e in via della Canova a Gardolo.

L'Associazione C.I.R.S. Trento Onlus ha utilizzato in locazione fino al 31.12.2017 un alloggio sito in via Bassano 4 a Martignano, ospitando ragazze in difficoltà seguite da operatori. Dal 1° gennaio 2018 l'alloggio è stato concesso in locazione alla Fondazione Villa Sant'Ignazio.

L'Associazione Provinciale Per i Minori - A.P.P.M. Onlus conduce in locazione tre monolocali siti in Via Gramsci 36, destinati a ragazzi che hanno raggiunto la maggiore età e seguono un progetto di progressiva autonomia.

La cooperativa sociale La Rete ospita ragazzi con disabilità in un alloggio di Via della Canova 5 a Gardolo, nell'ambito del progetto "Dopo di noi".

In accordo con il Comune di Trento, la Fondazione ha concesso in locazione alla Fondazione Comunità Solidale tre alloggi siti in Ravina, via della Croce 63 e via per Belvedere 57, e a Trento in via Fersina 2/1.

La Fondazione ha locato n. 3 alloggi, siti in via Gramsci 36, al Belvedere di Ravina e in Via Masere 14 a Ravina, alla cooperativa sociale Kaleidoscopio nell'ambito di un progetto di inclusione sociale di famiglie di etnia Sinti in collaborazione con il Comune di Trento, Servizio Attività Sociali - Area Inclusione Sociale. Tale progetto prosegue nel 2018 relativamente al solo alloggio del Belvedere di Ravina.

Nell'edificio di località Belvedere di Ravina tre locali, per complessivi mq. 129,82, in passato concessi in comodato gratuito al Comune di Trento per l'accoglienza notturna delle persone in difficoltà nella stagione invernale, sono stati concessi in locazione a canone agevolato all'Associazione Amici dei Senza Tetto di Trento Onlus. Tali locali ospitano la struttura "Casa Paola" per l'accoglienza di donne senza fissa dimora. Alla stessa Onlus sono stati concessi in comodato gratuito i locali siti al pianoterra di Via Fersina 2/1, utilizzati come sede sociale.

La Fondazione ha poi concesso in locazione i locali per la sede alla cooperativa Handycrea, nell'edificio di via Torre d'Augusto 2/1.

-Nell'edificio di via Fersina 22/A sono concessi in locazione i locali per le sedi di tre associazioni: Associazione Sottufficiali (A.N.S.I.), Unione Italiana Sport Per Tutti (U.I.S.P.) e Associazione Amici dei Senza Tetto di Trento Onlus.

All'Organizzazione italiana per la protezione degli animali (O.I.P.A.), sezione di Trento, è stato concesso in comodato gratuito fino a luglio 2018 un terreno incolto sito a Mattarello, destinato ad area cani.

Al Circolo Anziani "La Casota" è concesso in comodato gratuito il terreno posto ad ovest dell'edificio di via Gramsci n. 36. L'appezzamento di circa 3026 mq (p.f. 1087/1 C.C. Trento) viene utilizzato ad orto dai soci del Circolo. La concessione sarà rinnovata in occasione del rinnovo del contratto di locazione con il Comune di Trento relativo ai locali al pianoterra di Via Gramsci 36, in scadenza il 30 aprile 2018.

Interventi diretti a favore di minori

Nel corso del 2017 sono state realizzati interventi diretti a favore di minori, per complessivi Euro 34.297,25 (nel 2016 Euro 36.967,20).

1) Interventi per soggiorni climatici minori per Euro 22.437,75 (nel 2016 Euro 21.797,20). Il preventivo di spesa, assieme alle modalità di concessione dei contributi, è stato approvato dal Consiglio di amministrazione della Fondazione con Deliberazione n. 23 del 12.04.2017, per un importo massimo erogabile di euro 20.000,00. Con Deliberazione n. 43 del 17.07.2017 è stato approvato l'elenco delle domande ammesse al contributo (n. 123). Con Deliberazione n. 57 del 22.11.2017 è stato infine approvato il consuntivo di spesa per Euro complessivi 22.437,75.

2) Altri interventi a sostegno di minori in difficoltà per complessivi Euro 11.859,50 (nel 2016 Euro 15.170,00). Con deliberazione del C.d.A. n. 23 del 12.04.2017 è stato disposto di sostenere, previa pubblicazione di un bando, iniziative diverse dalle colonie estive a favore di minori realizzate da parte di enti, associazioni e cooperative che svolgano attività educative e ricreative rivolte a minori che vivono situazioni di difficoltà e svantaggio economico e familiare. L'importo massimo erogabile è stato stabilito in Euro 20.000,00. Con Deliberazioni del CdA nn. 10/2017, 32/2017 e 43/2017 sono state approvate e ammesse al finanziamento 8 richieste pervenute dai seguenti enti ed associazioni: Cooperativa sociale Progetto 92, G.S.D. Calcio Cristo Re, Arcobaleno Basket, Cooperativa Sociale Kaleidoscopio, A.S.D. Tennistavolo Lavis, A.D. Pallacanestro Villazzano, A.S.D. Sportivando, Consultorio Familiare UCIPEM Onlus.

Si ricorda, infine, che è in corso la terza edizione del progetto di Servizio civile universale provinciale "Il Quartiere animato", realizzato in collaborazione con A.P.P.M. Onlus, un progetto di creazione di comunità che prevede la presenza di 2 volontarie presso l'immobile di Via Gramsci

36. La terza edizione del progetto, approvato con Deliberazione del CdA n. 18 del 21 marzo 2017, avrà termine il 30.06.2018.

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Nel corso dell'esercizio 2017 è stato portato interamente a compimento il Piano di manutenzione ordinaria e straordinaria approvato dal Consiglio di amministrazione con Deliberazione n. 6 dell'8 febbraio 2017 (ad eccezione dei lavori di sistemazione delle facciate di Via della Canova a Gardolo, con realizzazione del cappotto termico, iniziati a novembre 2017 e il cui termine è previsto a inizio maggio 2018). Per alcune spese la Fondazione recupererà in dieci rate annuali il 65% dell'importo a titolo di detrazione IRES per risparmio energetico:

- immobile sito in Trento, Via Gramsci n. 36: tinteggiatura gioscale e ingresso; rimozione e smaltimento impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda, non più utilizzabile;
- - immobile sito in Trento, via Damiano Chiesa nn. 2-4-6: sistemazione area rifiuti (ditta Agostini S.r.l., progettazione e direzione lavori Studio Tecnico Bertuol); verniciatura poggiali;
- - immobile sito in Gardolo, via della Canova nn. 5-5/1: sistemazione facciate con realizzazione cappotto termico (detrazione IRES 65%), ditta Boniatti Fabrizio, progettazione, direzione lavori e responsabile sicurezza geom. Bertuol Matteo;
- - immobile sito in Trento, via Torre d'Augusto n. 2/1: rifacimento tetto (detrazione IRES 65%), ditta Gest Cant Service, progettazione, direzione lavori e responsabile sicurezza ing. Renato Zancanella;
- - immobile sito in Trento, via Gocciadoro nn. 56/58: sistemazione facciata interna lato nord-ovest (ditta Boniatti Fabrizio, progettazione e direzione lavori geom. Bertuol Matteo);
- - immobile sito in Ravina, via Margone n. 14: pavimentazione del piazzale (Deliberazione n. 75 del 22 dicembre 2016), impresa edile Bella Giuseppe S.r.l., progettazione e direzione lavori ing. Pierluigi Piffer;
- - immobile sito in Trento, via Fersina n. 22/a: tinteggiatura gioscale corpo "C";
- - immobile sito in Ravina, via Stella n. 69: pavimentazione strada di accesso veicolare (ditta Paolazzi Gino & Co. S.n.c., progettazione e direzione lavori Studio Tecnico Bertuol);
- - immobile sito in Trento, via Vittorio Veneto n. 13: sistemazione piazzale con realizzazione posti auto (ditta Bella Giuseppe S.r.l. progettazione e direzione lavori geom. Sandri Umberto);

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare della Fondazione, non previsti nel Piano di manutenzione straordinaria 2017, si evidenziano:

- la conclusione dei lavori, previsti di installazione delle valvole termostatiche e contabilizzazione calore in sei immobili interamente di proprietà della Fondazione con riscaldamento centralizzato (Gramsci, Bassano, Canova, Gocciadoro, Damiano Chiesa e Belvedere di Ravina), a cura della ditta Gruber, progettazione termotecnica e direzione lavori di Giancarlo Avancini € 27.040,00 (detrazione IRES 65%);
- la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (uffici) dei locali al pianoterra dell'immobile di via della Croce 63 a Ravina, locato dal 1° luglio 2017 al Comitato locale di Trento della Croce Rossa Italiana. Come concordato, il versamento del canone di locazione ha avuto inizio dal mese di settembre 2017, a lavori ultimati e immobile agibile (progettazione e direzione lavori a cura dell'ing. Silvia Filz);
- la sistemazione dell'area rifiuti presso l'immobile sito in Ravina, via della Croce 63 (ditta Agostini S.r.l., progettazione e direzione lavori Studio Tecnico Bertuol);
- i lavori di manutenzione straordinaria con sostituzione della centrale termica dell'edificio sito in via Gramsci 36 (ditta F.lli Dalcolmo S.r.l., progettazione termotecnica e direzione lavori ing. Roberto Svaldi).

Altri fatti rilevanti della gestione 2017

Locazione Torrione di Piazza Fiera a Trento

A seguito di bando d'asta pubblica approvato dal CdA della Fondazione con deliberazione n. 63 del 9 novembre 2016 e pubblicato sul sito internet istituzionale in data 21 novembre 2016 è stato aggiudicato in locazione alla società MC1 S.r.l.s. l'edificio denominato "Torrione", sito in piazza Fiera a Trento (deliberazione n. 1 dell'8 febbraio 2017). La destinazione d'uso dell'immobile sarà locale a uso bar al pianoterra, mentre i restanti piani saranno adibiti a garnì.

La società MC1 S.r.l.s. ha presentato, nel termine ultimo e perentorio delle ore 12.30 di lunedì 23 gennaio 2017, l'offerta più elevata in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, anche a seguito del procedimento di autotutela disposto dal Responsabile unico del procedimento, il direttore della Fondazione dott. Mauro Rampinelli, di cui il CdA ha preso atto con deliberazione n. 11 del 13 febbraio 2017. Il procedimento di autotutela si è reso necessario a seguito della prestazione, da parte di un offerente, della prescritta garanzia fideiussoria tramite assegno circolare. Con propria determinazione n. 19 del 9 marzo 2017, il Direttore della Fondazione ha approvato il verbale della seduta pubblica dell'8 marzo 2017, con l'apertura della busta contenente l'offerta del concorrente inizialmente escluso dalla gara, confermando l'aggiudicazione dell'asta pubblica alla società MC1 S.r.l.s. (presa d'atto del CdA con deliberazione n. 22 del 12 aprile 2017).

Il contratto di locazione, della durata di anni dieci, rinnovabili alle medesime condizioni per altri nove anni, è stato stipulato in data 24 maggio 2017 davanti al notaio Cimino di Trento, con effetto dal 1° giugno 2017 (presa d'atto del CdA con deliberazione 25 dell'8 giugno 2017). Con la stessa deliberazione n. 25/2017 è stata stabilita la nomina di un tecnico con funzioni di monitoraggio dei lavori di ristrutturazione e verifica delle fatture presentate da MC1 S.r.l.s. ai fini della compartecipazione alle spese da parte della Fondazione. A seguito di confronto concorrenziale (determinazione del Direttore n. 67 del 3 ottobre 2017) è stato nominato l'ing. Pierluigi Piffer.

Bando per l'alienazione di Maso Bernardelli

Con propria deliberazione n. 29 dell'8 giugno 2017 il CdA ha dato l'avvio alla procedura per la vendita, tramite asta pubblica, del compendio immobiliare (p.ed. 4 e p.f. 14/3 in P.T. 1472 del C.C. di Villazano) sito in Via Dante Sartori a Trento, denominato Maso Bernardelli. Il Maso rientra nel patrimonio disponibile della Fondazione.

È stato dato incarico al geom. Alberto Celva di procedere alla revisione della perizia di stima redatta in data 17 settembre 2010. La nuova perizia di valore, da porre a base d'asta, è stata redatta in data 17 luglio 2017 e ha portato a un valore complessivo stimato di euro 720.000,00.

Con deliberazione n. 65 del 18 dicembre 2017 sono stati approvati l'Avviso d'asta pubblica e lo schema di contratto di compravendita, pubblicati sul sito istituzionale della Fondazione in data 15 gennaio 2018. Nel termine previsto per la presentazione delle offerte, in aumento rispetto alla base d'asta, fissato alle ore 12.30 di mercoledì 28 marzo 2018, non è stata presentata alcuna offerta.

Adeguamento Statuto e Regolamenti aziendali

A seguito dell'emanazione della L.R. 28 settembre 2016, n. 6, che ha apportato significative modifiche alla L.R. 7/2005 in materia di ordinamento delle aziende pubbliche di servizi alla persona, si è reso necessario procedere – entro il termine ultimo del 16 febbraio 2017 – all'adeguamento dello Statuto della Fondazione e, di conseguenza, dei venticinque Regolamenti aziendali:

- con deliberazione n. 2 dell'8 febbraio 2017, integrata dalla deliberazione n. 20 del 21 marzo 2017, è stato approvato il nuovo Statuto della Fondazione, successivamente approvato con deliberazione della Giunta regionale del Trentino-Alto Adige n. 102 del 28 aprile 2017;
- con deliberazione n. 26 dell'8 giugno 2017 è stato approvato il nuovo Regolamento aziendale per i contratti;

- con deliberazione n. 47 del 18 settembre 2017 è stato approvato il nuovo Regolamento aziendale in materia di contabilità;
- con deliberazione n. 48 del 18 settembre 2017 è stato approvato il nuovo Regolamento aziendale in materia di organizzazione delle A.P.S.P.;
- con deliberazione n. 58 del 22 novembre 2017 è stato approvato il nuovo Regolamento per il personale dell'azienda.

Modello organizzativo 231 - Revisione

Con propria deliberazione n. 34 del 17 luglio 2017 il CdA della Fondazione ha approvato il nuovo Codice etico e Modello organizzativo, gestionale e di controllo ex D.Lgs. 231/2001 nel testo predisposto dall'Organismo di Vigilanza della Fondazione, dott.ssa Cristina Odorizzi.

Rinnovo contratto collettivo provinciale di lavoro

In data 23 dicembre 2016 è stato approvato l'accordo stralcio per il rinnovo del contratto collettivo provinciale di lavoro 2016/2018, biennio economico 2017-2018, per il personale del comparto Autonomie locali – area non dirigenziale. In data 29 dicembre 2016 è stato approvato analogo accordo stralcio per l'area della dirigenza e segretari comunali.

Il CdA ha preso atto dei suddetti accordi stralcio con propria deliberazione n. 4 dell'8 febbraio 2017.

Revisione straordinaria delle partecipazioni – Rilevazione annuale degli immobili

Con deliberazione n. 55 del 27 settembre 2017, integrata con deliberazione n. 62 del 22 novembre 2017, è stata approvata la ricognizione delle partecipazioni societarie possedute alla data del 23 settembre 2016, secondo quanto previsto dall'art. 24, D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175, come modificato dal D.Lgs. 16 giugno 2017, n. 100. Le partecipazioni possedute in UIPA società cooperativa e in Trentino Riscossioni S.p.a. sono state mantenute inalterate, vista l'importanza che i servizi strumentali forniti dalle due partecipate rivestono per il funzionamento e lo svolgimento dell'attività della Fondazione.

In data 1° dicembre 2017 si è infine provveduto ad effettuare la rilevazione annuale dei beni immobili pubblici detenuti a qualunque titolo dalla Fondazione alla data del 31 dicembre 2016, secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 22, Legge n. 191/2009 (c.d. "Progetto Patrimonio della PA" del Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento del Tesoro).

Valutazioni sulla gestione complessiva

Valore della produzione

I documenti contabili per l'esercizio 2017 espongono un valore della produzione per **Euro 1.971.978,23** che si può così suddividere:

Descrizione	Euro
Canoni per interventi residenziali al netto degli abbattimenti del canone agevolato (666.051,58-183.292,18)	482.759,40
Canoni locazioni ad uso abitativo	497.816,92
Canoni locazioni ad uso non abitativo (esercizi commerciali, magazzini garage)	142.281,16
Sommano per canoni fabbricati	1.122.857,48
Terreni	153.971,63
Per complessivi	1.276.829,11
Recuperi spese anticipate dalla Fondazione ma a carico del conduttore	386.798,42
Sommano	1.663.627,53
Esposizione contabile degli abbattimenti dei canoni agevolati	183.292,18
Sommano per ricavi da vendita e prestazioni	1.846.919,71
Altri ricavi e proventi	125.058,52
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.971.978,23

Per quanto riguarda le locazioni (fabbricati e terreni), la variazione in aumento rispetto all'anno precedente (Euro 794.069,71 rispetto ad euro 705.488,81 del 2016) è determinata dall'assegnazione di gran parte degli alloggi attraverso bando pubblico (senza alcuna riduzione del canone di locazione), dall'aver locato tutti gli immobili per gran parte dell'anno (diminuzione dei tempi in cui un alloggio rimane sfitto), dalla piena entrata in funzione dell'immobile di Via Nazionale 15/17 a Mattarello (tre negozi e otto alloggi assegnati a canone moderato).

Nella voce Recuperi spese anticipate dalla Fondazione ma a carico del conduttore erano ricomprese, oltre al recupero spese accessorie e imposta di registro, le spese legali per morosità inquilino (le spese delle procedure esecutive di sfratto deliberate dal Consiglio d'Amministrazione, così come determinate dal Giudice) e le spese a carico degli inquilini per la ristrutturazione di alloggi rilasciati dai conduttori in condizioni diverse da quelle originali, come risulta dai verbali di riconsegna dell'alloggio. Dall'esercizio 2017 tali importi sono stati contabilmente allocati alla voce Altri ricavi e proventi.

Per quanto riguarda la locazione dei terreni ad uso agrario, il maggior ricavo è rappresentato dall'affittanza alla Coldiretti Trento di fondi in C.C. Ravina e Mattarello (loc. Nogarole), per catastali ettari 57.92.94); detto contratto ha durata di 15 anni, a decorrere dall'11 novembre 2004 fino alla chiusura dell'annata agraria 2018/2019 (10 novembre 2019). Nel 2017 è stata effettuata dal dott. agronomo Giovanlorenzo Imbriaco una perizia di stima del valore d'affitto dei fondi agricoli attualmente condotti da Coldiretti.

Altri fondi, di modesta estensione, risultano affittati a coltivatori diretti (affittanze Rizzoli Giovanni, Baldessari Michela, Coser Walter e Pisetta Vittorio), ad attività artigianali (Silvestri S.r.l. in C.C. Mattarello) e a SET (superfici per cabina elettrica).

Costi della produzione

I costi della produzione ammontano a complessivi Euro **1.704.585,87** (nel 2016 ammontavano a complessivi euro 1.722.683,66).

I costi possono essere così esposti:

<i>Descrizione</i>	<i>Euro</i>	
Acquisti	328.540,24	
Servizi appaltati	80.011,90	
Manutenzioni	18.458,24	
Utenze	279.226,15	
	Sommano	706.236,53
Spese per il personale	302.762,31	
Consulenze e collaborazioni	73.570,96	
Organi istituzionali	41.888,29	
	Sommano	418.221,56
Oneri diversi di gestione	111.332,26	
	Sommano	111.332,26
Ammortamenti	198.811,67	
Accantonamenti	16.526,51	
	Sommano	215.338,18
Altre spese per servizi diversi	26.924,55	
Sopravvenienze passive servizi	4.683,12	
Godimento beni di terzi	4.260,24	
	Sommano	35.867,91
Abbattimento canoni	183.292,18	
Interventi diretti a favore di minori	34.297,25	
	Sommano	217.589,43
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		1.704.585,87

Si evidenziano di seguito i principali scostamenti rispetto al bilancio dell'esercizio 2016.

La diminuzione della voce "Acquisti" (euro 328.540,24 contro euro 371.685,53) è dovuta a una sensibile diminuzione dei lavori a carico della proprietà e dalla diminuzione delle spese condominiali negli immobili non amministrati direttamente (da luglio 2016 le spese condominiali a carico dei conduttori non vengono più anticipate dalla Fondazione ma sono versate direttamente dagli inquilini all'amministratore del condominio).

L'aumento della voce "Servizi appaltati" (euro 80.011,90 contro euro 73.985,70) è determinato dalla spesa anticipata da Coldiretti e rimborsata dalla Fondazione per la sostituzione di una cabina antigelo presso l'azienda agricola.

L'aumento della voce "Manutenzioni" (euro 18.458,24 contro euro 13.788,74) è determinato dall'entrata in funzione nel 2016 del nuovo edificio di Mattarello (maggiori costi appalto servizio energia).

La diminuzione della voce "Utenze" (euro 279.226,15 contro euro 299.129,04) è dovuta a minori spese per energia elettrica e gas metano, in parte compensate da maggiori uscite per il consumo di acqua e soprattutto per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (euro 17.703,96 contro 8.725,29).

L'aumento della voce "Spese per il personale" (euro 302.762,31 contro euro 279.889,44) è determinato dagli incrementi salariali previsti dall'accordo stralcio per il rinnovo del contratto collettivo provinciale di lavoro 2016/2018, biennio economico 2017-2018, area dirigenziale e non.

La voce "Consulenze e Collaborazioni", passata da euro 66.599,77 a euro 73.570,96, ha visto una diminuzione dei costi per le consulenze legali (euro 31.284,55 contro euro 39.463,90) e un aumento dei costi per le consulenze tecniche (euro 25.048,30 contro euro 13.990,11) giustificato dagli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare della Fondazione realizzati nel 2017, oltre alla realizzazione di alcune perizia di stima.

Per quanto riguarda gli "Oneri diversi di gestione", nella voce "Imposte e tasse" (Euro 86.737,86) sono ricomprese l'Imis 2017 pari ad euro 37.932,00 (Euro 43.516,00 Imis 2016) e l'imposta di registro sui contratti di locazione per euro 29.007,12 (euro 27.389,56 nel 2016). Nella voce "Imposte e tasse diverse" trovano posto gli oneri di bonifica anno 2016 versati nel 2017 e i contributi al Consorzio di miglioramento fondiario per euro complessivi 18.655,56, richiesti a rimborso agli affittuari. Nella voce "Altri oneri" sono indicati il contributo associativo UPIPA e le spese di rappresentanza e per l'acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni (euro complessivi 20.877,16 contro euro 16.717,55 nel 2016).

Nel corso dell'esercizio 2016 a seguito dell'eliminazione della parte straordinaria del bilancio, si è provveduto alla riclassificazione delle sopravvenienze passive nel Conto economico, B) Costi della produzione. Nella nuova voce Sopravvenienze passive oneri di gestione è iscritto l'importo di Euro 3.804,82 riferito ad un rimborso di data 6 dicembre 2013 relativa alla concessione edilizia scaduta della pratica di concessione del Torrione.

Nell'esercizio 2017 si è provveduto ad accantonare la somma di euro 16.526,51 a fronte dello storno dal "Fondo rischi per affitti insoluti" dei crediti dichiarati inesigibili dal CdA della Fondazione con deliberazione n. 66/2017 e del successivo reintegro nella misura prudenziale di euro 55.213,71

Nel corso dell'esercizio 2016, a seguito dell'eliminazione della parte straordinaria del bilancio, si è provveduto alla riclassificazione delle sopravvenienze passive nel Conto economico B) Costi della produzione. La nuova voce "Sopravvenienze passive servizi" (euro 32.463,88) riguardava principalmente lo storno dalla voce "Fornitori conto anticipi per immobilizzazioni materiali" di costi per acconti versati a professionisti per interventi non realizzati negli immobili in Via Torre d'Augusto e Via della Canova (Deliberazione Consiglio di amministrazione n. 69 del 22/12/2016). Nell'esercizio 2017 (euro 4.683,12) tale voce riguarda la ritenuta sul contributo provinciale per gli alloggi a canone moderato di via Nazionale a Mattarello e il contributo versato all'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) per l'appalto relativo alla demolizione e ricostruzione dello stesso edificio di Via Nazionale.

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari per interessi attivi su conto corrente ammontano ad € 110,22 (affidamento triennale 2016-2019 a Cassa Centrale - Cassa Rurale di Trento)

Gli interessi passivi ammontano ad € 299,58 e si riferiscono alla remunerazione al tasso di interesse legale del deposito cauzionale versato dagli inquilini ai sensi dell'art. 11 della legge 27.07.1978, n. 392.

Risultato prima delle imposte

Il risultato prima delle imposte sul reddito (IRES) è positivo ed ammonta ad Euro 267.054,00.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ricavi di entità o incidenza eccezionali

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si informa che non vi sono ricavi di entità o incidenza eccezionale.

Costi di entità o incidenza eccezionali

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si informa che non vi sono costi di entità o incidenza eccezionale.

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

<i>DIPENDENTI RIPARTITI PER CATEGORIA</i>	<i>NUMERO MEDIO</i>
DIRIGENTI categoria 3	1
FUNZIONARI AMMINISTRATIVI LIVELLO DB1	1
COLLABORATORI AMMINISTRATIVI LIVELLO CE1	2
ASSISTENTI AMMINISTRATIVI LIVELLO CB1	1
OPERAI SPECIALIZZATI BE4	1
Totale	6

Operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427, n. 22 bis, del Codice civile, si informa che non sono state realizzate, nel corso dell'esercizio, operazioni con parti correlate di natura rilevante e concluse a non normali condizioni di mercato.

Nella determinazione della soggettività si è tenuto conto di quanto disposto dallo IAS 24, ovvero che una parte è correlata a un'impresa se:

- direttamente, o indirettamente attraverso uno o più intermediari;
- controlla l'impresa, ne è controllata, oppure è sotto comune controllo;
- detiene una partecipazione nell'impresa tale da poter esercitare un'influenza notevole su quest'ultima;
- controlla congiuntamente l'impresa;
- la parte è una società collegata dell'impresa;
- la parte è una joint venture in cui l'impresa è una partecipante;
- la parte è uno dei dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa o della sua controllante;
- la parte è uno stretto familiare di uno dei soggetti di cui ai punti precedenti;
- la parte è un'impresa controllata, controllata congiuntamente o soggetta ad influenza notevole da parte di dirigenti o familiari degli stessi, ovvero tali soggetti detengono, direttamente o indirettamente, una quota significativa di diritti di voto; o
- la parte è un piano per benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro a favore dei dipendenti dell'impresa, o di una qualsiasi altra impresa ad essa correlata.

Accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter, del Codice civile, si informa che l'Ente non ha posto in essere accordi rilevanti non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si informa che non si sono verificati fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del Codice civile.

Approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19 di data 18 aprile 2018.

Trento, 18 aprile 2018

Il Direttore
dott. Mauro Rampinelli

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
dott. Claudio Tasini