



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial



**ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE
DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**

BILANCIO DI PREVISIONE 2022



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

Immagine frontespizio: Laives – Toggenburg EA5a-b– 30 alloggi



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

RELAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE **2022**

Egredi componenti del Consiglio di Amministrazione!

Egredi componenti del Collegio dei Sindaci!

Signore e Signori!

Il presente bilancio di previsione rappresenta lo strumento base di gestione dell'esercizio finanziario ed è stato sviluppato sulla traccia della programmazione annuale e pluriennale degli investimenti edilizi e si commisura con le effettive disponibilità finanziarie.

La programmazione lungimirante che da quasi 50 anni caratterizza l'Istituto garantisce un'attività strutturata, capillare e ben controllata non solo nell'attività annuale, ma soprattutto sul lungo periodo, mirando a sempre una più alta qualità di intervento, sia a livello costruttivo che di mantenimento del proprio capitale immobiliare, anche attraverso una rete di collaborazioni che tendono a solidificare nel tempo i rapporti con la platea degli assegnatari.

Per l'anno 2022 l'attività di Ipes si conferma in costante crescita su tutto il territorio della Provincia, ove svolge funzione fondamentale di riferimento per gli abitanti e gli assegnatari. Questa importante crescita diviene stimolo ulteriore affinché Ipes possa svolgere una delle sue funzioni fondamentali, ossia contribuire alla costruzione di una fetta importante del patrimonio immobiliare provinciale e della sua valorizzazione, per una qualità di vita sempre migliore.

I ricavi previsti ammontano ad € 65.167.000, a fronte di costi previsti per € 57.940.000, l'utile netto di esercizio ammonta pertanto ad € 4.279.000 post imposte.

REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI EDILIZI

Per l'attuazione dei programmi edilizi nell'anno 2022 sono stati previsti complessivamente lavori per **€ 17.295.300**.



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

La Giunta Provinciale di Bolzano, con delibera n. 1230 del 27.10.2015 ha approvato il programma edilizio per gli anni 2016-2020 per complessivi 300 alloggi. Successivamente è stata poi approvata dalla Giunta Provinciale un'integrazione di detto programma (delibera n. 1052 d.d. 16.10.2018 e delibera n. 385 d.d. 21.05.2019) in base alla quale fino al 2022 verranno realizzati complessivamente 434 alloggi.

ELENCO DELLE NUOVE COSTRUZIONI E ACQUISTI PER L'ANNO 2022

Per l'anno 2022 è prevista la consegna agli assegnatari di 54 alloggi in diversi comuni (Bressanone 9 alloggi +9 alloggi per il ceto medio, Castelrotto 6 alloggi e Laives 30 alloggi per il ceto medio).

Nell'anno 2022 è inoltre previsto l'inizio e/o la prosecuzione dei lavori per la costruzione di 138 alloggi in diversi comuni (Bolzano/Maso della Pieve 15 alloggi, Bolzano/ex convitto Aslago 65 alloggi, Egna, 12 alloggi, Silandro 14 alloggi, Martello 5 alloggi Vipiteno 12 alloggi, Bressanone/Landwirt 9 alloggi, Dobbiaco 6 alloggi).

Saranno completate le progettazioni e predisposte le gare di appalto per complessivi 60 alloggi in diversi comuni (San Lorenzo di Sebato 8 alloggi, Brunico/Decobelli 30 alloggi Fiè allo Sciliar 14 alloggi e Laces 8 alloggi), mentre proseguiranno le progettazioni per ulteriori 49 alloggi Bolzano/Druso Est 28 alloggi, Ora 8 alloggi Badia/Boscdaplan 5 alloggi, e Terlano 8 alloggi).

Nell'anno 2022 si prevede inoltre di espletare/proseguire i concorsi di progettazione per la realizzazione di 41 alloggi (Montagna 8 alloggi, Appiano 10 alloggi, Ortisei 15 alloggi, e Scena 8 alloggi).

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'ANNO 2022

Nell'ambito della manutenzione straordinaria degli edifici, l'Istituto impegnerà nel prossimo anno mezzi finanziari ed organizzativi con un investimento previsto di complessivi **€ 46.572.100.**

Sono previsti interventi per la conservazione e il risanamento anche energetico degli edifici, in particolare per il risanamento delle facciate, dei tetti, delle finestre, per la realizzazione di coibentazioni termiche, il rifacimento di



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

impermeabilizzazioni e la riqualificazione delle aree esterne, il rinnovo di impianti ascensori e di impianti elettrici e la loro messa a norma.

Nell'anno 2022 verranno avviati o proseguiti lavori di riqualificazione energetica in 26 edifici per un totale di 650 alloggi

Per tutti gli interventi di risanamento energetico in programma si provvederà alla verifica dell'ammissibilità all'agevolazione fiscale Superbonus 110%, ai fondi FESR e al fondo complementare al piano di nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).

Nell'anno 2022 è previsto il rinnovo di diversi impianti termici, con importanti interventi di bilanciamento delle colonne, in funzione del risparmio energetico e della riduzione del rischio legionella e, ove possibile, il loro allacciamento al teleriscaldamento.

Sono inoltre preventivate altre tipologie di intervento riguardanti l'abbattimento di barriere architettoniche, l'adeguamento dei garages interrati alla normativa antincendio ed il rifacimento di impianti di ascensore.

Nell'anno 2022 è infine previsto l'avvio/prosecuzione di un programma straordinario di risanamento di alloggi, che si affianca a quello ordinario, che prevede nel triennio 2021-2023 interventi in 600 ulteriori alloggi.

MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPRISTINO ALLOGGI

L'ufficio Manutenzione ordinaria nell'anno 2022 si farà carico di circa 8.000 interventi di manutenzione ordinaria, oltre al ripristino degli alloggi vuoti nella zona di competenza dei Centro Servizi all'Inquilinato di Merano e Bressanone.

Nell'anno 2021, ad oggi, sono stati aggiudicati circa 130 nuovi appalti per un totale di spesa prevista di circa € 6.800.000; la durata di tali appalti varia dai 24 ai 36 mesi.

SEDI UFFICI IPES

Continuano come di consueto i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nelle sedi dell'Ipes.

Nella prima parte dell'anno 2022 verranno risanate completamente le facciate della sede di via Milano 2 a Bolzano per una stimata spesa complessiva di ca. 300.000 €. Per quanto riguarda invece la sede di via Orazio 14, nel corso dell'anno 2022 verranno definite le tipologie di intervento da attuare.



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

Si resta invece in attesa di disposizioni riguardanti la questione della presa in affitto del 4° e 5° piano nella sede di via Amba Alagi 24 a Bolzano e dei rispettivi interventi da eseguire (sostituzione serramenti, rifacimento pavimenti).

FINANZIAMENTO ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

La Provincia, con comunicazione dell'Ufficio vigilanza e consulenza della Ripartizione Enti locali di data 29.06.2020, ha dato incarico all'IPES di stipulare un mutuo per il finanziamento del programma di costruzione per il periodo 2021-2025 e di effettuare un'analisi complessiva del bilancio per verificare la capacità di fare fronte al pagamento delle rate del mutuo con le entrate correnti.

Successivamente la Provincia, in seguito ad un incontro con il Presidente della Giunta provinciale e con l'Assessora all'Edilizia abitativa, con comunicazione della Ripartizione Edilizia abitativa di data 16.10.2020, ha dato incarico all'IPES di finanziare tramite mutuo anche gli interventi di risanamento degli alloggi liberi e gli interventi di manutenzione straordinaria per il triennio 2021-2023 per la quota non finanziabile tramite la disponibilità finanziaria dell'Istituto.

L'IPES ha quantificato il fabbisogno finanziario da coprire tramite mutuo per il finanziamento degli interventi costruttivi per il periodo 2021-2025 e degli interventi di manutenzione straordinaria non coperti dalla disponibilità finanziaria dell'Istituto per il periodo 2021-2023, per un importo complessivo quindi di € 125.578.500.

La Giunta Provinciale con delibera n.19 del 19.01.2021 ha autorizzato l'IPES a verificare in via prioritaria la possibilità di accedere ad un cofinanziamento presso BEI ad un tasso agevolato e a bandire, in subordine, per la parte residua non coperta dai cofinanziamenti di BEI, una procedura di gara pubblica per l'accensione di un mutuo ad erogazione multipla con durata ventennale o altra idonea forma di finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti o con altri Istituti bancari.

L'istruttoria di BEI si è conclusa in senso positivo e nel mese di marzo 2021 è stata deliberata la concessione di un finanziamento che copre l'intero fabbisogno dell'Istituto di € 125.578.500 per la durata di 30 anni.

La verifica dell'economicità delle condizioni economiche offerte da BEI è stata effettuata da Euregio+, società in house della Provincia, che ha redatto un



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

documento di analisi economico finanziaria dell'operazione di finanziamento e dell'impatto di tale operazione sui bilanci futuri dell'Istituto.

Pertanto, per quanto attiene l'attività costruttiva, la Provincia erogherà finanziamenti in conto capitale solamente per i cantieri di Bolzano Via Maso della Pieve 15 alloggi, Laives Toggenburg 30 alloggi e Silandro Schöpfareal 14 alloggi e per il cofinanziamento dei costi per Bolzano Druso Est 28 alloggi (la parte di costi non coperta da finanziamento provinciale è da finanziarsi tramite prestito) in quanto relativi ad impegni di spesa assunti in anni precedenti, mentre per il finanziamento delle nuove iniziative si ricorrerà interamente al capitale di prestito. finanziamento tramite prestito.

Per il finanziamento della manutenzione straordinaria la Provincia non erogherà nessun contributo.

Su indicazione della Provincia, Euregio+ è stata inoltre incaricata di elaborare proposte di interventi strutturali volti a garantire la sostenibilità economica finanziaria futura dell'attività dell'Istituto.

PROGRAMMA INVESTIMENTI

Per l'anno 2022 l'Istituto ha programmato un piano di investimenti per l'acquisto di software e beni strumentali per un importo complessivo di circa 600 mila euro. In dettaglio si prevede il rinnovo di licenze d'uso, l'acquisto di nuovi programmi e l'implementazione del progetto di call center per l'ammontare di € 405.000. L'acquisto di macchine d'ufficio e nuovi mobili per le case albergo di Bolzano e Merano assieme all'acquisto di arredi per i nuovi spazi previsti con la possibile presa in locazione del 4° e 5° piano nella sede di via Amba Alagi comporteranno la spesa di 198.000 euro.

MOROSITÀ DEGLI INQUILINI

La grave crisi economica legata all'emergenza sanitaria Covid-19 ha purtroppo interessato anche parte degli inquilini dell'Istituto.

La Giunta provinciale, con delibera n.248 del 07.04.2020, ha inizialmente disposto per le famiglie in difficoltà economica derivante dalle restrizioni imposte per contrastare la diffusione del virus la sospensione per il periodo intercorrente tra il 1 aprile e il 30 giugno 2020 del pagamento dei canoni e delle spese accessorie degli immobili dell'Istituto. La sospensione ha riguardato anche i



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Institut por le frabichè sozial

locatari di immobili commerciali. La delibera ha previsto il pagamento da parte degli inquilini dei importi sospesi entro il 31 dicembre 2020. Le domande di sospensione del pagamento del canone e delle spese accessorie per i mesi di aprile, maggio e giugno 2020 pervenute all'Istituto sono state 260 per un importo totale di € 414.492, di cui ad oggi incassati € 279.586.

A fronte del perdurare delle crisi, la Giunta Provinciale, con delibera n.1085 del 29/12/2020, ha adottato ulteriori misure nel settore dell'edilizia abitativa, posticipando ulteriormente il termine per il pagamento dei canoni sospesi dal 31 dicembre 2020 al 30 giugno 2021.

Nella stessa delibera è stata inoltre disposta, al verificarsi di determinati presupposti legati all'emergenza sanitaria, la sospensione del pagamento dei canoni e delle spese accessorie per gli immobili dell'Istituto per il periodo intercorrente il 1 gennaio ed il 31 marzo 2021. Il pagamento relativo agli importi sospesi da questo secondo provvedimento doveva essere effettuato entro il 30 settembre 2021. Le domande di sospensione del pagamento del canone e delle spese accessorie per i mesi di gennaio, febbraio e marzo 2021 pervenute all'Istituto sono state 43 per un importo totale di € 92.258, di cui ad oggi incassati € 21.957.

Il costante impegno dell'ufficio preposto alla riscossione dei canoni, che ha mantenuto costantemente i contatti con gli inquilini in difficoltà economica favorendo la riscossione spontanea attraverso la concessione di dilazioni di pagamento e pagamenti rateali, ha permesso di contenere l'aumento della morosità, in un momento in cui le procedure di riscossione coattiva erano state sospese dal legislatore nazionale.

I procedimenti di rilascio forzato dell'alloggio, sospesi per l'emergenza Covid, sono ricominciati nel corso del secondo semestre 2021.

Il decreto sostegni ha disposto che le procedure esecutive per il rilascio degli immobili relative ai decreti ingiuntivi emessi dal 28/02/2020 al 30/09/20 potessero riprendere dal 1 ottobre 2021, mentre le procedure relative ai decreti ingiuntivi emessi dal 01/10/2020 al 30/06/21 potranno proseguire dal 1 gennaio 2022.

Con decorrenza 30 settembre 2021 sono riprese anche le procedure di riscossione coattiva, sospese per emergenza Covid con D.L. nr.18 del 17.03.2020. L'Istituto ha affidato ad Alto Adige Riscossioni per il periodo 2022-2024 la riscossione coattiva dei crediti di difficile recupero.



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Institut por le frabichè sozial

A fronte della ripresa dei procedimenti legali di ingiunzione di pagamento e dell'attività di riscossione coattiva, si presume che per l'anno 2022 sia possibile conseguire un maggiore recupero della morosità rispetto agli anni 2021 e 2022.

Nella seguente relazione tecnico-economica sono rappresentate le principali poste relative ai ricavi e ai costi previsti per l'anno 2022

+

RELAZIONE TECNICO- ECONOMICA

VALORE DELLA PRODUZIONE € 63.576.000

RICAVI DALLE VENDITE E DALLE PRESTAZIONI € 58.779.000

proventi tipici dell'ente:

Canoni di locazione € 41.249.000

L'importo deriva per 33.893.000 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 5.408.000 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 38.000 dalla locazione di alloggi presi in affitto da privati.

Figurano inoltre per € 1.642.000 i canoni presunti corrisposti dagli utenti delle case albergo, € 268.000 per canoni presunti corrisposti dagli utenti degli alloggi del ceto medio.

Complessivamente, nel corso dell'anno 2022 è prevista la consegna in locazione di 54 nuovi alloggi (Bressanone 18, Laives 30, Castelrotto 6) e di 650 alloggi risanati.

Corrispettivi per servizi a rimborso € 17.085.000

Tali corrispettivi sono costituiti dal rimborso da parte degli inquilini delle spese condominiali anticipate dall'Istituto comprensive di IVA e dal rimborso degli oneri relativi al personale addetto alla manutenzione degli spazi verdi e alla manutenzione degli impianti di riscaldamento.

INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI IN CORSO € 2.512.000



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

Questa voce si riferisce ai costi dei dipendenti tecnici dell'Istituto impegnati nella realizzazione dei programmi di costruzione e di manutenzione straordinaria che vengono capitalizzati ad incremento del valore degli immobili.

Plusvalenze da alienazioni e sopravvenienze attive € 2.399.000

Le plusvalenze stimate derivano principalmente dalla cessione di 15 alloggi dell'Istituto al personale militare e dalla cessione di alcune aree di modeste dimensioni.

COSTI DELLA PRODUZIONE € 59.020.000

SPESE PER SERVIZI € 24.829.000

Questa voce si compone soprattutto dalle seguenti posizioni:

Spese generali € 2.654.000

Questa voce di spesa riguarda principalmente le spese di gestione dell'Istituto (utenze, manutenzione e pulizia uffici, costi di utilizzo delle autovetture, assicurazioni, costi di amministrazione) e gli incarichi di consulenza e prestazioni di terzi.

Per l'anno 2022 sono stati stanziati fondi per il progetto di analisi e revisione delle procedure aziendali, per la digitalizzazione dei processi, per la programmazione di nuove procedure informatiche per lo snellimento di attività interne, per l'incarico ad un'agenzia per la gestione dei contatti con i media e per la prosecuzione della consulenza nell'ambito del corporate identity.

Sono inoltre previsti incarichi a personale tecnico per l'elaborazione di una nuova strategia IT dell'Istituto, per il rilascio delle certificazioni energetiche degli edifici, per la gestione amministrativa/contabile dei progetti FESR nell'ambito del risanamento energetico degli edifici, per la gestione delle pratiche catastali, per lo sviluppo di un database di gestione dei risanamenti alloggi, per l'analisi della rischiosità degli edifici per legionellosi; inoltre, in considerazione dell'aleatorietà di vertenze in corso nei confronti delle imprese ed inquilini, sono stati accantonati fondi per oneri a carico dell'Istituto relativi a rappresentanze in giudizio, consulenze di CTU e CTP e spese processuali.



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

Spese di amministrazione degli stabili € 1.426.000

Spese di manutenzione degli stabili € 5.520.000

Questa voce rappresenta per € 3.200.000 le spese per la manutenzione ordinaria degli stabili, per € 2.250.000 le spese di ripristino degli alloggi e per € 70.000 le spese di manutenzione ordinaria case albergo.

Spese per servizi a rimborso € 15.095.000

Questa voce riguarda le spese condominiali per gli alloggi interamente addebitate agli inquilini.

ONERI PER IL PERSONALE € 14.071.000

di cui:

salari e stipendi	€ 10.394.000
oneri sociali	€ 2.642.000
trattamento di fine rapporto	€ 900.000
altri costi	€ 135.000

Per l'anno 2022 sono state stanziare le risorse finanziarie per il contratto collettivo intercompartimentale per la generalità del personale per il periodo 2022-2024, nonché le risorse finanziarie per il contratto collettivo intercompartimentale per il personale dirigente per il periodo 2020-2022. Inoltre, in applicazione dell'art. 2 comma 4 del contratto collettivo intercompartimentale del 28.08.2020, attingendo alle risorse finanziarie per la contrattazione collettiva, verrà effettuato il recupero strutturale delle somme erogate a titolo di assegno personale pensionabile, corrispondenti a indennità di direzione, di coordinamento e di sostituto direttore, in assenza di formale incarico e di espletamento di alcuna funzione secondo le modalità indicate nell'articolo 40, comma 3-quinquies del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI € 14.414.000

Ammortamento beni immateriali € 262.000

di cui € 206.000 dall'ammortamento degli immobili in proprietà superficiale, calcolato in quote costanti in base alla durata della concessione.



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Institut por le frabichè sozial

Ammortamento beni materiali

€ 13.728.000

Tale voce comprende:

le quote di ammortamento fiscalmente non deducibili sugli alloggi di locazione	€ 12.411.000
le quote di ammortamento degli immobili strumentali (uffici, negozi, garage, impianti) – percentuale applicata 3%	€ 1.192.000
l'ammortamento ordinario di mobili (12%), macchinario CED (20%), macchine d'ufficio (20%), attrezzature varie (15%), automezzi (25%) e di impianti fotovoltaici (9%)	€ 125.000

In considerazione del fatto che gli immobili dell'Istituto sono esposti in bilancio al valore netto contabile, il quale risulta spesso più basso del valore degli immobili al termine della loro vita utile, in applicazione del Principio Contabile OIC n. 16, paragrafo 62, con decorrenza 2021 si provvede annualmente a sospendere il calcolo dell'ammortamento in tutti i casi in cui il valore contabile del cespite risulta inferiore al valore di mercato dell'area su cui è edificato, calcolato sulla base del valore medio determinato con Decreto del Direttore dell'Ufficio Estimo ed Espropri della Provincia per il Capoluogo e per le Località di pregio immobiliare dei singoli comuni.

Tale procedura è stata decisa dal CdA dell'Istituto nella seduta del 29 novembre 2021.

Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

€ 383.000

Rappresenta la quota di crediti che si ritiene divenga di difficile esigibilità in quanto relativa ad utenti che non occupano più immobili dell'Istituto o relativa ad inquilini di incerta solvibilità.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

€ 6.717.000

Questa voce comprende:

IVA indetraibile corrisposta sulle fatture nell'anno 2022	€ 3.578.000
imposta di registro a carico dell'Istituto da corrispondere sui contratti di locazione e sugli acquisti di immobili	€ 460.000
imposta di bollo, le tasse comunali per occupazione suolo pubblico	€ 14.000
IMI	€ 2.160.000
Contributi associativi diversi	€ 70.000
Altre voci (rettifiche di ricavi, perdite su crediti, sopravvenienze passive)	€ 505.000



Interessi ed altri oneri finanziari verso altri soggetti € 29.000

Nella corrente sezione del Conto economico sono stati riportati gli interessi passivi maturati sulle cauzioni degli inquilini in deposito presso l'Istituto al netto degli interessi attivi maturati e al netto dei proventi derivanti dall'applicazione del costo ammortizzato dei crediti tributari.

Il pagamento degli interessi passivi relativi alle rate di ammortamento del contratto di prestito stipulato con BEI per il finanziamento dell'attività costruttiva per il periodo 2021-2025 e per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria per il periodo 2021-2023 decorerà dal 2023.

IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO € 2.948.000

L'IRRES per l'anno 2022, calcolata in base all'aliquota agevolata del 12,00%, ammonta a € 2.510.000, di cui € 2.258.000 di competenza dell'esercizio e € 252.000 relativi all'accantonamento per imposte differite per plusvalenze, mentre € 106.000 sono coperti dall'utilizzo dell'accantonamento per imposte differite generate nei quattro anni precedenti.

L'IRAP per l'anno 2022, calcolata sulla base dell'aliquota del 3,9%, ammonta ad € 544.000.

UTILE DELL'ESERCIZIO € 4.279.000

Bolzano, 10 dicembre 2021

LA PRESIDENTE
Dott.ssa Francesca Tosolini