

ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

39100 Bolzano (BZ) - Via Orazio 14

Cod. Fisc. 00121630214

Relazione dei sindaci sul Bilancio di previsione 2021

Gentili signore, egregi signori,

i collaboratori della ripartizione Finanze e Servizi Generali dell'Istituto ci hanno presentato, per la verifica, il bilancio di previsione per l'esercizio 2021 corredato dai relativi allegati.

A seguito dell'esame della documentazione trasmessa Vi sottoponiamo la seguente relazione.

Gli importi delle singole voci dello stato patrimoniale e del conto economico sono stati determinati tenendo presente i dati ed i lavori pianificati per l'anno 2021, l'andamento della gestione corrente (Forecast 2020) ed i dati pianificati nel budget per l'anno corrente 2020 (Budget anno 2020).

L'andamento della gestione finanziaria corrisponde ai flussi finanziari previsti con riferimento al patrimonio netto ed al patrimonio di terzi.

La determinazione delle voci attive e passive dello stato patrimoniale corrisponde ai principi fondamentali di una contabilità corretta.

La relazione esplicativa al bilancio di previsione descrive in modo dettagliato il contenuto e gli importi delle principali voci dello stato patrimoniale e del conto economico.

Il presunto valore delle immobilizzazioni, previsto per l'anno 2021, tiene conto delle acquisizioni previste nel programma edilizio 2016-2020, con il quale la Giunta Provinciale ha approvato la costruzione di 300 nuove abitazioni (Delibera della Giunta Provinciale n. 1230 del 27.10.2015).

Il 16.10.2018 la Giunta Provinciale ha inoltre approvato un'integrazione ed estensione del programma costruttivo 2016-2020 (Delibera della Giunta Provinciale n. 1052 del 16.10.2018) secondo il quale nel periodo 2016-2022 dovranno essere costruiti complessivamente 434 nuovi alloggi.

Infine, nell'anno 2021, su espressa indicazione della giunta provinciale, è previsto l'avvio 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.

Per finanziare il programma di costruzione suddetto per il periodo 2021-2025 e gli interventi di manutenzione straordinaria per il periodo 2021-2023 l'amministrazione Provinciale ha dato incarico all'Ipes di finanziare attraverso la stipula di un mutuo la quota parte eccedente la disponibilità finanziaria propria dell'Istituto.

Con riferimento al contenuto ed al finanziamento dei suddetti programmi, si presume che i relativi mezzi finanziari necessari per la realizzazione del programma di costruzione, già approvati e stanziati, vengano messi a disposizione dagli organi competenti con regolarità.

I nuovi debiti previsti nei confronti degli istituti di credito per i mutui accesi durante l'anno 2021 per il finanziamento dei programmi edilizi previsti nel periodo 2021-2025 ed il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria previsti nel periodo 2021-2023 ammontano complessivamente a euro 14.076.000. A fine esercizio, in seguito alla restituzione dalla prima rata, il debito a Stato Patrimoniale risulta pari a euro 13.780.000.

La prevista costruzione/acquisto della nuova sede dell'Istituto non è più inserita nel bilancio di previsione 2021 e per questo motivo nel bilancio di previsione sono stati stanziati ca. 450.000 euro per i necessari lavori di manutenzione straordinaria nelle tre sedi dell'Istituto per ovviare alle carenze degli edifici.

I previsti ricavi dalla locazione di alloggi aumenteranno leggermente nel 2021, passando da 38,8 milioni di euro a ca. 39,8 milioni di euro.

Le plusvalenze su alienazioni stimate derivano dalla probabile cessione di 15 alloggi dell'Istituto e dalla cessione di alcune aree nell'anno 2021.

I costi del personale aumenteranno nel 2021, in primo luogo a causa del rinnovo del contratto collettivo intercompartimentale per la generalità del personale (periodo 2019-2021), del contratto collettivo intercompartimentale per il personale dirigente (2020-2022) e per nuove assunzioni a tempo indeterminato, sia per coprire posizioni già vacanti in organico, sia per sostituire personale che sarà collocato a riposo a breve, da circa 13,5 milioni di euro a ca. 13,8 milioni di euro.

Il conto economico del bilancio di previsione 2021 prevede un utile d'esercizio pari a 1.790.000 euro.

Il conto economico può essere riassunto come segue:

| | |
|---|----------------------|
| Valore della produzione (A) | 63.576.000,00 |
| <i>di cui</i> | |
| <i>da canoni di locazione</i> | <i>39.807.000,00</i> |
| <i>da altri ricavi</i> | <i>23.769.000,00</i> |
| Costi della produzione (B) | 59.020.000,00 |
| Differenza tra valore e costi della produzione | 4.556.000,00 |
| Risultato della gestione finanziaria (C) | -145.000,00 |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie (D) | 0,00 |
| Risultato prima delle imposte | 4.411.000,00 |
| Imposte sul reddito d'esercizio | 2.621.000,00 |
| Utile d'esercizio | 1.790.000,00 |

Lo schema dello stato patrimoniale può invece essere riassunto come segue:

| | |
|--|-------------------------|
| Totale attivo | 1.444.176.000,00 |
| <i>di cui</i> | |
| <i>Immobilizzazioni</i> | <i>1.407.601.000,00</i> |
| <i>(al netto di ammortamenti e svalutazioni)</i> | |
| <i>Attivo circolante</i> | <i>36.345.000,00</i> |
| <i>Ratei e risconti attivi</i> | <i>230.000,00</i> |
| Totale passivo | 1.444.176.000,00 |
| <i>di cui</i> | |
| <i>Patrimonio netto</i> | <i>1.391.351.000,00</i> |
| <i>Fondi rischi e oneri</i> | <i>744.000,00</i> |
| <i>TFR</i> | <i>7.731.000,00</i> |
| <i>Debiti</i> | <i>37.300.000,00</i> |
| <i>Ratei e risconti passivi</i> | <i>7.050.000,00</i> |

I sindaci confermano

- **con riferimento al preventivo riguardante l'andamento della gestione finanziaria e patrimoniale**
 - che il bilancio di previsione prevede un andamento equilibrato della gestione;
 - che il bilancio di previsione prevede un'utile pari a 1.790.000 Euro;
 - che nella predisposizione del bilancio di previsione è stato tenuto in debita considerazione il principio della prudenza.
- **con riferimento alla relazione esplicativa al bilancio di previsione**
 - che le singole voci dello stato patrimoniale e del conto economico, previste per l'anno 2021, sono dettagliatamente illustrate nella relazione allegata al bilancio e sono da ritenere attendibili.

Le singole voci del bilancio di previsione sono state descritte secondo un ordine analitico e i criteri di valutazione delle voci sono descritti in modo esauriente.

Con riferimento ai criteri di valutazione e nello specifico agli ammortamenti, si sottolinea che, in considerazione della durata di utilizzo degli immobili e del fatto che i beni risultano iscritti in bilancio al costo storico, a decorrere dal 2011 è stato modificato il criterio di ammortamento degli alloggi in locazione, allungando il periodo di ammortamento del costo di costruzione fino a 90 anni e applicando aliquote decrescenti in relazione alla vetustà dell'immobile.

Gli accantonamenti TFR sono stati calcolati secondo i criteri della L.P. n. 6 del 03.07.1959.

Nel budget è previsto un accantonamento al fondo svalutazione crediti pari ad euro 424.000.

Gli accantonamenti/storni utilizzati per la costituzione del fondo rischi e oneri per le controversie in corso con aziende e/o affittuari del bilancio di previsione 2021, sono stati determinati, sulla base di uno specifico elenco elaborato dal direttore dell'ufficio legale, Avv. Stefano Paparella.

La stima delle imposte, che graveranno sul reddito imponibile dell'esercizio 2021, ammonta ad euro 2.621.000 ed è rappresentata da:

- IRES e IRAP 2.469.000 Euro
- imposte differite 152.000 Euro

Premesso ed osservato quanto sopra, considerato che il bilancio e la documentazione allegata risultano redatti secondo le disposizioni normative e statutarie, i sindaci esprimono parere favorevole all'approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2021.

Bolzano, 07 dicembre 2020

I sindaci:

Dott. Friedrich Mairhofer

Dott. Renate König

Dott. Ludwig Castlunger