

# Bilancio consumi attivo '22



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

## **Colophon**

© 2023

Istituto per l'edilizia sociale  
della Provincia autonoma  
di Bolzano

39100 Bolzano  
via Orazio 14  
Tel. 0471 906666  
info@ipes.bz.it  
www.ipes.bz.it

Iscritta al Registro delle Imprese  
della C.C.I.A.A. di Bolzano  
Codice Fiscale e Partita Iva 00121630214

Presidente  
dott.ssa Francesca Tosolini

Direttore generale  
dott. Wilhelm Palfrader

Testi  
Ripartizione Finanze e Servizi Generali

# **Bilancio consuntivo** esercizio 2022

Istituto per l'edilizia sociale della  
Provincia Autonoma di Bolzano



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

# Nota Integrativa al bilancio

## **Premesse**

Il D.Lgs. 139/2015 ha recepito i contenuti della normativa comunitaria 34/2013, in base ai quali il bilancio d'esercizio, le cui modalità di redazione sono contenute nel libro V – titolo V del Codice Civile, è stato modificato sia nella struttura di esposizione della situazione contabile prevista nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico, sia nei contenuti di predisposizione della Nota Integrativa, della Relazione degli Amministratori e del Rendiconto Finanziario.

L'OIC (Organismo Italiano di Contabilità) ha quindi rivisto nel corso del 2016 i principi contabili cui fare riferimento, costituendo gli stessi disposizioni interpretative ed integrative sul piano tecnico delle norme di legge contenute nel Codice Civile.

Questo bilancio d'esercizio è stato predisposto considerando sia i contenuti normativi del D. Lgs. 139/2015 sia le disposizioni dettate dai principi contabili OIC.

## **Criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio e nelle rettifiche di valore**

Nella redazione del bilancio sono stati rispettati i seguenti principi previsti dall'art. 2423 bis del Codice Civile:

- si applicano criteri prudenziali;
- si segue il principio di continuazione dell'attività imprenditoriale;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- si segue il principio di continuazione nelle valutazioni;
- si rispetta il criterio di competenza nei proventi e negli oneri;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;

- tutti gli elementi eterogenei sono valutati separatamente;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati da un esercizio all'altro, salvo i contenuti dell'art. 2423-ter.

Il bilancio è redatto in unità di euro, eventuali differenze da arrotondamento sono indicate in apposita riserva nel passivo dello Stato Patrimoniale alla voce A.VI.1. "Altre riserve – riserve facoltative".

# Stato patrimoniale

Lo Stato Patrimoniale, secondo lo schema della IV. direttiva CEE, espone:

- nell'attivo la destinazione economica degli impieghi;
- nel passivo la provenienza delle fonti di finanziamento.

## VOCI DELL' ATTIVO

### **B** **IMMOBILIZZAZIONI**

€ 1.409.353.251

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Nell'esercizio 2022 sono stati spesi complessivamente € 32.437.694, precisamente € 6.345.705 per nuove costruzioni ed acquisti e € 24.490.255 per lavori di manutenzione straordinaria. Tale voce di spesa comprende € 2.034.110 relativi a costi del personale tecnico dell'Istituto capitalizzati, di cui € 432.376 ad incremento del valore delle nuove costruzione e degli acquisti ed € 1.601.734 ad incremento del valore degli interventi di manutenzione straordinaria.

### **B.I** **Immobilizzazioni immateriali**

€ 12.907.124

In bilancio non sono iscritti né costi di impianto e ampliamento (B.I.1), né costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità (B.I.2).

Il punto B.I.4. "concessioni, licenze, marchi e diritti simili" rappresenta il valore del software in licenza d'uso, iscritto al costo di acquisizione ed ammortizzato in cinque anni.

Al punto B.I.7. "altre", è indicato il valore degli stabili costruiti in diritto di superficie e quello relativo ai lavori di manutenzione straordinaria su beni di terzi.

La durata dell'ammortamento viene calcolata sulla base del minore tra il periodo di prevista utilità futura e quello risultante dal contratto di locazione o di concessione.

## **B.II**

### **Immobilizzazioni materiali**

**€ 1.396.426.102**

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate tenendo conto della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquisito, l'ammortamento viene ridotto forfaitariamente alla metà, nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio. I beni di costo unitario sino ad € 516,46, suscettibili di autonoma utilizzazione, sono stati ammortizzati sulla base delle aliquote ordinarie, se trattasi di beni inventariati, oppure sono stati iscritti in conto economico, se la loro utilità è limitata ad un solo esercizio.

#### **B.II.1**

##### **Terreni e fabbricati**

**€ 1.362.009.838**

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2022 del patrimonio immobiliare dell'Istituto al netto del relativo fondo di ammortamento.

Ai fini di una corretta applicazione dei principi contabili e alla luce delle disposizioni contenute ai commi 7 e 8 dell'art. 36 del D.L. 223/2006, che rendono fiscalmente indeducibile l'ammortamento delle aree occupate dalle costruzioni, per tutti i beni immobili si è provveduto a contabilizzare separatamente il valore delle aree. I beni strumentali, relativi esclusivamente a beni produttivi classificati secondo la loro destinazione (uffici, sale di uso comune) o la loro natura (immobili della categoria catastale B, C e D), sono stati ammortizzati applicando la percentuale del 3%.

Per i beni non strumentali, ovvero gli alloggi concessi in locazione; dall'esercizio 2011 è stato introdotto un nuovo criterio di ammortamento; che prevede:

- l'allungamento del periodo di ammortamento a 90 anni, in considerazione del periodo effettivo di utilizzo e dell'obsolescenza tecnica dei beni,
- l'applicazione di aliquote crescenti in relazione alla vetustà degli immobili, in considerazione del fatto che i beni risultano iscritti a bilancio al costo storico.

### **B.II.2**

#### **Impianti e macchinario**

€ 11.133

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2022 degli impianti fotovoltaici dell'Istituto al netto del relativo fondo di ammortamento.

Il coefficiente di ammortamento applicato è del 9%.

### **B.II.3**

#### **Attrezzature industriali e commerciali**

€ 21.347

Questa posta di bilancio esprime il valore contabile (costo di acquisto al netto del fondo di ammortamento) delle attrezzature.

Il coefficiente di ammortamento applicato è del 15%.



**B.II.4**  
**Altri beni**  
**€ 315.181**

Questa posta esprime il valore contabile del mobilio, degli automezzi e delle attrezzature CED.

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di ammortamento:

- Macchine per ufficio 20%
- Mobili per ufficio 12%
- Macchine CED e macchine elettroniche 20%
- Automezzi 20%
- Autovetture 25%

**B.II.5**  
**Immobilizzazioni in corso e acconti**  
**€ 34.068.603**

Si tratta del valore dei cantieri non ancora ultimati alla fine del 2022.

I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base al criterio dello stato di avanzamento: i costi e i ricavi vengono riconosciuti in funzione dell'avanzamento dell'attività costruttiva.

Al 31.12.2022 figurano in costruzione, assieme ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria, 4 cantieri per la realizzazione di 46 alloggi ed in progettazione 13 cantieri per la realizzazione di 220 alloggi, per un valore complessivo di € 31.419.381.

L'importo di € 2.649.222 riguarda infine acconti pagati a professionisti per progetti non ancora esecutivi.

**Riduzioni di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali**

Non sono state operate svalutazioni per perdite durevoli di immobilizzazioni materiali o immateriali, per questo non è stato necessario apportare alcuna

svalutazione o ammortamento straordinario. La società nell'esercizio in esame ha ammortizzato tutti i beni, sia materiali che immateriali secondo piani sistematici di ammortamento che considerano il tempo residuo di utilizzazione.

### **Variazioni delle immobilizzazioni immateriali**

Il valore delle immobilizzazioni immateriali è aumentato da € 12.901.340 a € 12.907.124.

I movimenti dettagliati delle immobilizzazioni immateriali sono illustrati nel prospetto alla pagina seguente.

#### Variazioni delle immobilizzazioni materiali

Nel corso dell'esercizio il valore delle immobilizzazioni materiali ha registrato acquisizioni per € 21.278.987 e il valore delle immobilizzazioni in corso e accenti è diminuito di € 6.708.190.

Nel presente bilancio, il valore degli impianti fotovoltaici è stato esposto alla voce B.II.2 dell'Attivo.

Infine il valore complessivo delle immobilizzazioni materiali, tenuto conto degli incrementi, eventuali cessioni e riclassificazioni e del calcolo degli ammortamenti, è incrementato da € 1.381.855.305 a € 1.396.426.102.

I movimenti dettagliati delle immobilizzazioni materiali sono illustrati nel prospetto alla pagina seguente.

**Movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

Voci di bilancio	Movimenti precedenti all'inizio dell'esercizio				Movimenti dell'esercizio			Movimenti in sede di valutazioni di fine esercizio			Contributi beni strumentali	Saldi di bilancio	
	Costo	Rivalutazioni	F.do Ammortamento	Svalutazioni	Saldi di bilancio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Alienazioni	Rivalutazioni	Ammortamenti			Svalutazioni
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili: software in licenza d'uso	831.475		745.734		85.741	11.706				28.702			68.745
Altri													
Stabili in diritto di superficie	19.407.013		6.604.105		12.802.908	449.702				432.218			12.820.392
Lavori di manutenzione su beni di terzi	90.178		77.487		12.691	11.412				6.116			17.987
<b>Totale</b>	<b>20.328.666</b>		<b>7.427.326</b>		<b>12.901.340</b>	<b>472.820</b>				<b>467.036</b>			<b>12.907.124</b>

**Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

Voci di bilancio	Movimenti precedenti all'inizio dell'esercizio				Movimenti dell'esercizio			Movimenti in sede di valutazione di fine esercizio			Altri	Saldi di bilancio	
	Costo	Rivalutazioni	F.do Ammortamento	Svalutazioni	Saldi di bilancio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Alienazioni	Rivalutazioni	Ammortamenti	Svalutazioni		Contributi beni strumentali
Terreni	3.896.135				3.896.135	0							3.896.135
Alloggi di proprietà e alloggi conferiti dalla Provincia	1.490.310.064		193.329.381		1.296.980.683	37.301.194				9.891.083		5.832.185	1.318.615.542
Beni strumentali e sale riunioni	43.135.112		19.344.249		23.790.863	789.728				734.257		276.196	23.570.138
Stabili in uso diretto	20.031.833		4.003.251		16.028.583	475.470				519.096			15.984.956
Impianti e macchinari	340.803		306.517		34.286					23.153			11.133
Attrezzature industriali e commerciali	311.281		289.286		21.995	4.981				5.629			21.347
Altri beni	8.054.321		7.728.353		325.968	74.139				84.926			315.181
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.776.793				40.776.793		-6.708.190						34.068.603
<b>Totale</b>	<b>1.606.856.342</b>		<b>225.001.037</b>		<b>1.381.855.305</b>	<b>38.645.512</b>	<b>-6.708.190</b>			<b>11.258.144</b>		<b>6.108.381</b>	<b>1.396.426.102</b>

**B.III.**  
**Immobilizzazioni finanziarie**  
€ 20.025

Sono iscritte al costo di acquisto e si riferiscono a piccole partecipazioni in cooperative di teleriscaldamento ed energia.

**C.**  
**CAPITALE CIRCOLANTE**  
€ 60.433.681

**C.I.**  
**Rimanenze**  
€ 11.894

**C.I.5.**  
**Acconti**  
€ 11.894

Trattasi degli importi anticipati per le macchine affrancatrici dell'Istituto.

**C.II.**  
**Crediti**  
€ 28.922.992

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenuta in considerazione l'anzianità dei crediti stessi e la loro natura.

L'art. 2426, comma 1 n. 8 del Codice civile, così come modificato dal D.Lgs. 139/2015, prevede che i crediti e i debiti debbano essere rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e, per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo.

In considerazione del fatto che i crediti dell'Istituto hanno generalmente scadenza inferiore a 12 mesi, con eccezione di alcuni crediti di natura tributaria e di alcuni crediti verso la Provincia per finanziamento, l'Istituto si è avvalso della facoltà di non applicare il criterio del costo il criterio del costo ammortizzato in base al principio contabile OIC 15, paragrafi 34-40:

- i crediti di natura tributaria (con eccezione di quelli relativi al cosiddetto "bonus facciate" e ai crediti relativi agli interventi di riqualificazione energetica "Superbonus 110%") hanno costi di transazione inesistenti e di importo non significativo per una rappresentazione veritiera del bilancio;
- i flussi finanziari attesi relativi ai crediti verso la Provincia, aventi costi di transazione inesistenti, rispecchiano i cronoprogrammi degli stabili di avanzamento dei cantieri che vanno a finanziare; pertanto l'entrata finanziaria dei crediti corrisponde temporalmente, seppur con piccoli sfasamenti, alle uscite dei pagamenti.

In assenza di applicazione della valutazione dei crediti con il criterio del costo ammortizzato, essi sono valutati al valore di presumibile realizzo, che corrisponde al valore nominale, ridotto delle perdite risultanti da elementi certi e precisi, rettificato da appositi fondi di svalutazione, per tenere conto del rischio di mancato incasso, prudenzialmente stimato considerando la vetustà dei crediti ed avuto riguardo all'esperienza del passato.

### **C.II.1.**

#### **Verso utenti e clienti**

**€ 13.870.727**

Tale voce comprende:

- a) I crediti nei confronti degli inquilini per affitti ed accessori relativi a fatture emesse da più di 30 giorni, per un importo complessivo pari a € 4.329.421.

Nella seguente tabella l'importo dei crediti è suddiviso in base alla loro tipologia.

Tipologia	Importo del credito	Numero dei debitori
Alloggi	€ 3.880.686	1.797
Case albergo	€ 173.809	228
Negozi/uffici	€ 188.117	26
Garage/posto macchina	€ 60.717	105
Condominio	€ 24.150	1
Diversi locali	€ 1.942	9
<b>Totale</b>	<b>€ 4.329.421</b>	<b>2.166</b>

Di seguito viene illustrata l'evoluzione della morosità nel corso dell'anno 2022.

Tipologia	Arretrato 31.12.2021	di cui recuperato entro dicembre 2022	Nuovi crediti 2022	Arretrato 31.12.2022
Alloggi	€ 3.598.516	€ 1.882.986	€ 2.165.156	€ 3.880.686
Case albergo	€ 198.235	€ 116.971	€ 92.545	€ 173.809
Negozi/uffici	€ 193.578	€ 54.778	€ 49.317	€ 188.117
Garage/posto macchina	€ 65.901	€ 25.736	€ 20.552	€ 60.717
Condominio	€ 0	€ 0	€ 24.150	€ 24.150
Diversi locali	€ 2.040	€ 1.428	€ 1.330	€ 1.942
<b>Totale</b>	<b>€ 4.058.270</b>	<b>€ 2.081.899</b>	<b>€ 2.353.050</b>	<b>€ 4.329.421</b>

La nuova morosità generata nell'anno 2022, pari ad € 2.353.050, ammonta al 3,52% del totale fatturato nell'anno per canoni e spese accessorie.

Anno 2022	Numero	Importo	Crediti 2022 in %
Fatture in scadenza	174.714	€ 66.937.268	3,52

La seguente tabella evidenzia il numero dei debitori ancora inquilini/assegnatari, suddiviso a seconda dell'entità del credito:

Inquilini/assegnatari attivi:

Importo del credito	Numero dei debitori	Importo
< 1.000	1.257	€ 538.460
1.001-3.000	527	€ 924.702
3.001-5.000	165	€ 641.040
5.001-7.000	93	€ 545.344
7.001-9.000	45	€ 360.795
9.001-11.000	27	€ 270.647
11.001-13.000	10	€ 118.767
13.001-15.000	13	€ 182.857
15.001-17.000	9	€ 145.292
17.001-20.000	6	€ 107.428
> 20.000	14	€ 494.089
<b>Totale</b>	<b>2.166</b>	<b>€ 4.329.421</b>

Dell'importo complessivo sopra riportato, nel corso dei primi tre mesi dell'anno 2023 l'Istituto ha recuperato € 1.155.757.

Per il recupero dei crediti nei confronti di inquilini/assegnatari dell'Istituto al 31 dicembre 2022 erano in corso i seguenti provvedimenti:

<b>PROVVEDIMENTI</b>	<b>NUMERO</b>
Solleciti	1.127
Concessione di pagamento rateizzato	189
Decreti in preparazione	172
Decreti ingiuntivi in corso	100
Decreti e concessione di pagamento rateizzato	88
Ancora nessun provvedimento	490
<b>Totale</b>	<b>2.166</b>

Nel corso dell'anno 2022 è stato necessario procedere allo sfratto di 20 inquilini di alloggi, 1 conduttore di un locale negozio, 3 assegnatari di garage/posti macchina e di 12 assegnatari di posto letto in casa albergo.

b) I crediti relativi ad ex inquilini dell'Istituto per affitti ed accessori, per un importo complessivo pari a € 6.773.612 (numero complessivo delle posizioni: 1.769);

L'incasso dei crediti di difficile recupero relativi ad utenti che non occupano più gli immobili dell'Istituto viene demandato al concessionario della



riscossione (Agenzia delle Entrate-Riscossione dall'anno 2000 all'anno 2018 ed Alto Adige Riscossioni Spa per il biennio 2019-2020 nonché per il triennio 2022-2024).

L'aumento del valore dei crediti in bilancio deriva dal fatto che, a fronte di nuovi crediti che si generano ogni anno, l'emissione delle dichiarazioni di definitiva inesigibilità da parte di Agenzia delle Entrate-Riscossione è stata sospesa fino al 31.12.2026.

Attualmente risultano in carico presso Agenzia delle Entrate-Riscossione 676 posizioni per un totale di € 2.998.960; risultano inoltre in carico ad Alto Adige Riscossioni 349 pratiche per un totale di € 1.933.449, di crediti da riscuotere coattivamente.

- c) per € 5.706.911, i crediti relativi alla fatturazione del mese di gennaio 2023 effettuata in forma anticipata nel mese di dicembre 2022; la contropartita è esposta alla voce E. del passivo "ratei e risconti";
- d) per € 3.519.840 i crediti per spese di amministrazione degli alloggi in amministrazione condominiale anticipate dall'Istituto da conguagliare con gli acconti addebitati mensilmente agli inquilini;
- e) per € 269.672 i crediti per canoni e spese fatturati posticipatamente ma di competenza del presente esercizio;
- f) per € 360.962 i crediti verso altri enti ed imprese.

Gli importi sopra indicati sono assunti al lordo della quota accantonata ai fondi svalutazione crediti, che ammontano complessivamente ad € 7.089.691.

I fondi svalutazione crediti si compongono come segue:

- il fondo perdite presunte su crediti nei confronti degli inquilini, costituito a copertura della morosità di difficile recupero per € 7.079.056;
- il fondo rischio su crediti di difficile recupero nei confronti imprese ed enti per € 10.635.

Il prospetto illustra la movimentazione dei fondi perdite su crediti nei confronti degli inquilini e delle imprese nel corso dell'anno 2022.

#### **Fondo perdite su crediti verso inquilini**

Saldo iniziale	€ 6.598.505
Utilizzo 2022	€ 322.015
Accantonamento 2022	€ 802.566
	<b>€ 7.079.056</b>

#### **Fondo perdite su crediti verso clienti**

Saldo iniziale	€ 5.351
Utilizzo 2022	€ 159-
Accantonamento 2022	€ 5.443
	<b>€ 10.635</b>

#### **C.II.4.**

#### **Verso la Provincia Autonoma di Bolzano**

**€ 9.471.659**

Rappresenta:

- per € 44.485 il credito relativo all'anno 2022 a titolo di contributo in conto esercizio a copertura della differenza tra la spesa sostenuta dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi privati con applicazione del canone provinciale e il ricavo a titolo di affitto incassato dagli inquilini assegnatari di tali alloggi con applicazione del canone sociale;
- per € 11.616 il residuo credito relativo all'anno 2020 a titolo di contributo a copertura delle spese sostenute per la gestione ed amministrazione degli alloggi presso la nuova struttura Rosenbach di piazza Nikolodi a Bolzano inerenti il progetto di cohousing attivato nel mese di settembre 2017;
- per € 2.659.834 il credito per finanziamenti in conto capitale per l'attività di costruzione, impegnati dalla Provincia ai sensi dell'art. 2, lettera A) della

L.P. 13/98 di competenza dell'anno 2022 che verranno presumibilmente incassati nei primi mesi dell'anno 2023;

- per € 6.755.291 il credito per finanziamenti in conto capitale già impegnati al 31.12.2022 dalla Provincia ai sensi dell'art. 2, lettera A) della L.P. 13/98 per il finanziamento dell'attività costruttiva che verranno incassati presumibilmente negli esercizi successivi al 2023;
- per € 433 il credito per il rimborso di IMI a carico della Provincia.

**C.II.5-bis)**  
**Crediti tributari**  
**€ 1.826.631**

Trattasi per € 476.936 del credito d'imposta relativo al "bonus facciate" per lavori terminati nel corso dell'anno 2020 e previsto dalla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 – art. 1 commi 219-224, per € 935.009 del credito di imposta relativo agli interventi di efficientamento energetico Superbonus 110% introdotti con art. 119, DL 34 del 19 maggio 2020. Ai sensi dell'OIC 15 paragrafo 41, il valore di entrambi i crediti di imposta è stato determinato attraverso l'applicazione del criterio del costo ammortizzato utilizzando come tasso di attualizzazione il tasso più diffuso sul mercato attivo per tale tipologia di crediti. Gli ulteriori crediti tributari sono determinati da € 2.003 per il credito derivante dall'applicazione delle agevolazioni previste dalla L. 296/2006 e successive modificazioni ed integrazioni per lavori di risanamento energetico terminati nell'esercizio 2016 e 2017, per € 4.738 l'importo relativo al credito di imposta per l'acquisto di beni strumentali ex art. 1, co. 184-197 della L. 190/2019 e ex art. 1, co.1051-1063 della L. 178/2020, per € 7.822 dal credito di imposta spettante alle imprese non energivore relativo al IV trimestre 2022, per € 41.435 del credito IVA dell'esercizio e per € 358.688 del credito Ires dell'esercizio.

**C.II.5-quater)**

**Verso altri**

€ 3.753.975

**C.II.5-quater.1.**

**Stato**

€ 529.919

Trattasi per € 529.919 del credito verso lo Stato, previsto dal fondo adeguamento prezzi ex art. 26, comma 4, lett. b) del DL 50/2022 per l'aggiornamento dei prezzi applicati nel corso dell'anno 2022 agli appalti di lavori pubblici affidati dall'Istituto.

**C.II.5-quater.4.**

**Diversi**

€ 3.224.056

Trattasi soprattutto dei crediti per anticipazioni contrattuali previste dall'art. 35 del DL 50/216 erogate su richiesta di 10 imprese assegnatarie di appalti banditi dall'Istituto per € 2.063.672, dei depositi per altre cauzioni versati dall'Istituto per € 54.278, degli anticipi a funzionari dell'economato e dei centri servizi all'inquilinato di Merano e Bressanone per € 6.970, delle fatture in blocco pagamento per € 181.188, per € 502.013 per crediti v/Agenzia del Demanio per spese e oneri a suo carico relativi alla gestione degli alloggi locati alle Forze dell'Ordine, da crediti v/dipendenti per € 52.657, e da ulteriori crediti di diversa natura per € 363.278.

**Durata residua dei crediti**

Voci di bilancio	Importi esigibili entro l'esercizio successivo	Importi esigibili oltre l'esercizio successivo		Saldi di bilancio
		di durata residua < 0 = 5 anni	di durata residua > di 5 anni	
II.1. Crediti verso utenti e clienti	€ 13.870.727			€ 13.870.727
II.4. Crediti verso la Provincia Autonoma di Bolzano	€ 6.376.368	€ 3.095.291		€ 9.471.659
II.4-bis) Crediti tributari	€ 775.750	€ 923.597	€ 152.284	€ 1.826.631
II.5.1. Crediti verso altri: Stato	€ 529.919			€ 529.919
II.5.4. Crediti verso altri: diversi	€ 3.224.056			€ 3.224.056
<b>Totale</b>	<b>€ 24.751.820</b>	<b>€ 4.018.888</b>	<b>€ 152.284</b>	<b>€ 28.922.992</b>

**C.IV.**  
**DISPONIBILITÀ LIQUIDE**  
 € 31.498.795

**C.IV.1.a.**  
**Depositi presso la tesoreria**  
 € 31.498.795

Si tratta delle giacenze di denaro sui conti correnti di tesoreria al 31.12.2022 esse risultano così suddivise:

- giacenza relativa ai fondi dell'Istituto destinati al finanziamento dell'attività ordinaria € 12.223.703
- giacenza relativa a fondi dell'Istituto destinati al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria e degli interventi finanziati attraverso il programma FESR € 4.972.685
- giacenza relativa al conto dove affluiscono i finanziamenti con i fondi PNRR € 3.045.335

- giacenza relativa al conto dove affluiscono gli anticipi dalla BEI relativi al contratto di mutuo € 6.650.449
- giacenza relativa al conto dove affluiscono gli anticipi della Provincia per costruzioni e acquisti € 4.506.851
- giacenza relativa ai mezzi finanziari residuo relativi all'erogazione del sussidio casa € 99.772

**D.**  
**RATEI E RISCOINTI**  
€ 227.870

Questa voce rappresenta gli importi relativi al pagamento anticipato avvenuto nel corso dell'anno 2022 di premi assicurativi di competenza dell'esercizio 2023 e dei costi di transazione del contratto di mutuo con BEI non di competenza dell'esercizio 2022.

# VOCI DEL PASSIVO

**A.**  
**PATRIMONIO NETTO**  
€ 1.410.112.347

**A.I.**  
**CAPITALE DI DOTAZIONE**  
€ 4.678.894

Costituito dalla dotazione, all'atto della costituzione dell'Istituto, di patrimoni ex-Gescal e ex-Incis trasferiti a titolo gratuito ai sensi del D.P.R. 30.12.1972 n. 1.036.

**A.I.**  
**FONDO DI DOTAZIONE**  
€ 42.133.892

Costituito dal conferimento al capitale dell'Istituto, avvenuto negli anni 1999 e successivi, di alloggi e negozi da parte della Provincia di Bolzano.

**A.III.**  
**RISERVE DI RIVALUTAZIONE**  
€ 24.538.952

Rappresentano la rivalutazione dei beni immobili effettuata in base alla legge 11.02.1952 n. 74 (€ 928.642), in base alla legge 19.03.1983 n. 72 (€ 10.557.006) ed in base alla nuova legge 13.10.2020 n. 126, con la quale l'Istituto si è avvalso della facoltà di rivalutare ai fini civilistici e fiscali le sedi di proprietà ubicate a Bolzano in via Orazio e in via Milano per il valore complessivo di € 13.053.304.

**A.V.**  
**RISERVE STATUTARIE E REGOLAMENTARI**  
€ 100.874.509

Esse rappresentano l'accantonamento in un conto speciale destinato al finanziamento degli interventi di edilizia sociale, ai sensi dell'art. 27, comma 5 della L.P. 17.12.1998 n. 13, degli utili netti e delle perdite nette conseguiti nei precedenti esercizi.

**A.VI.**  
**ALTRE RISERVE**  
€ 1.234.094.290

**A.VI.1.**  
**Riserve facoltative**  
€ 38.247

**A.VI.2.**  
**Riserva per finanziamento in conto capitale per investimenti**  
€ 1.234.056.043

Costituita dai finanziamenti in conto capitale impegnati dalla Provincia per il finanziamento dell'attività costruttiva e manutentiva.

Nell'anno 2022 sono stati iscritti a riserva impegni per complessivi € 1.871.642 destinati alla realizzazione di nuovi alloggi.

Da questa riserva sono stati stornati € 276.196 per erogazioni portate a diretta diminuzione del valore del bene strumentale a cui si riferiscono in quanto trattasi di contributi per beni strumentali.

L'importo invece versato dalla Provincia nell'anno 2022 ammonta ad € 7.426.023, mezzi finanziari impegnati in anni precedenti e già contabilizzati.

L'ammontare complessivo delle riserve è stato rettificato per € 1.125.088 per effetto della sterilizzazione degli ammortamenti relativi ai beni non strumentali finanziati con contributi in conto capitale.



Nel periodo 1993-1997 il 50% dei finanziamenti poteva venire accantonato in un'apposita riserva in sospensione d'imposta, mentre il rimanente 50% era assoggettato a tassazione frazionata in 10 esercizi. La legge 449/97 (legge finanziaria 1998) ha modificato con decorrenza esercizio 1998 il trattamento fiscale dei finanziamenti in conto capitale disponendo l'esenzione dei "finanziamenti erogati dallo Stato per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati". La legge n. 28 del 18.02.1999, in vigore dal 09.03.1999, ha esteso anche alle Regioni e alle Province Autonome l'esenzione fiscale.

L'esenzione non riguarda tuttavia i contributi erogati per l'acquisto di immobili di edilizia residenziale pubblica, i quali sono pertanto interamente da assoggettare ad imposta.

Pertanto per i finanziamenti provinciali incassati dopo il 09.03.1999 è stata operata la distinzione:

- finanziamenti erogati per l'acquisto di immobili di edilizia residenziale pubblica, sottoposti a tassazione frazionata in 5 anni;
- finanziamenti erogati per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica, accantonati a riserva in esenzione di imposta.

La riserva risulta così suddivisa:

<p>• <u>Fondo finanziamenti in conto capitale per investimenti in sospensione di imposta:</u>  qui figurano l'accantonamento dei fondi erogati dalla Provincia fino al 31.12.1992 (€ 248.418.115), il contributo dello Stato per il finanziamento del 1° programma CER/A (€ 6.703.893), il finanziamento di altri enti (€ 8.769) l'accantonamento nella misura del 50% dei contributi erogati negli esercizi 1993-1997 (per € 67.935.056) l'accantonamento dei finanziamenti incassati dopo il 09.03.1999 per la costruzione, risanamento e manutenzione di alloggi (per € 691.163.908), al netto della perdita dell'esercizio 1999 di € 1.640.825.</p>	
---	--

<p>A partire dall'esercizio 2015, la riserva viene rettificata per "sterilizzare " gli ammortamenti dei singoli cespiti (periodo 2015-2021 € 4.318.568), per cui anche nel corso del corrente esercizio parte del contributo è stata stornata in misura corrispondente al coefficiente di ammortamento applicato sugli immobili finanziati. Per il 2022 l'importo stornato e portato ad incremento della voce A.5.e. "altri ricavi e proventi" del Conto Economico è pari a € 1.114.161.</p>	<p>€ 1.006.879.991</p>
<p>• <u>Fondo finanziamenti in conto capitale per investimenti – riserva frazionata</u>, in cui figura la quota dei contributi erogati negli esercizi 2017-2022 da assoggettare a tassazione negli anni successivi.</p> <p>A partire dall'esercizio 2015, la riserva viene rettificata per "sterilizzare" gli ammortamenti dei singoli cespiti per cui nel corso del corrente esercizio parte del contributo è stata stornata in misura corrispondente al coefficiente di ammortamento applicato sugli immobili finanziati. Per il 2022 l'importo stornato e portato ad incremento della voce A.5.e. "altri ricavi e proventi" del Conto Economico è pari a € 0.</p>	<p>€ 180.240</p>
<p>• <u>Fondo contributi in conto capitale – riserva tassata</u>, in cui figura la quota dei contributi in conto capitale erogati negli anni 1993-2022 già assoggettati a tassazione.</p> <p>A partire dall'esercizio 2015, la riserva viene rettificata per "sterilizzare" gli ammortamenti dei singoli cespiti per cui nel corso del corrente esercizio il contributo è stato percepito in misura corrispondente al coefficiente dello stesso ammortamento calcolato. Per il 2022 l'importo stornato e portato ad incremento della voce A.5.e. "altri ricavi e proventi" del Conto Economico è pari a € 10.927.</p>	<p>€ 210.867.592</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Altre riserve per finanziamenti</u>, in cui figurano i contributi in conto capitale già impegnati dalla Provincia che saranno incassati negli esercizi successivi</li> </ul>	€ 9.415.558
--	-------------

Come nei bilanci precedenti, la quota relativa agli acquisti accantonata a riserva non è mai stata fatta figurare tra i componenti positivi di reddito del conto economico in quanto viene fatta la ripresa fiscale in sede di dichiarazione dei redditi.

Si prosegue con questa tecnica di registrazione fino a completa tassazione dei contributi.

#### **A.IX.** **Utile dell'esercizio**

L'utile dell'esercizio 2022 ammonta ad **€ 3.791.810.**

**Nel seguente prospetto le voci di patrimonio netto vengono analiticamente indicate, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.**

	Capitale di dotazione	Riserva da rivalutazione	Riserva legale	Riserve statutarie	Altre riserve	Risultato dell'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio 2021	<b>46.812.786</b>	<b>24.538.952</b>	<b>0</b>	<b>91.422.797</b>	<b>1.226.868.194</b>	<b>4.723.684</b>	<b>1.394.366.413</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio							
-riserva statutaria				4.723.684	-1.089.418		
-altre destinazioni					7.845.157		
-altre variazioni							
Risultato dell'esercizio precedente							
Alla chiusura dell'esercizio precedente	<b>46.812.786</b>	<b>24.538.952</b>	<b>0</b>	<b>96.146.481</b>	<b>1.233.623.933</b>	<b>4.728.028</b>	<b>1.405.850.180</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio							
-riserva statutaria				4.728.028	-1.125.088		
-altre destinazioni					1.595.445		
-altre variazioni							
Risultato dell'esercizio corrente							
Alla chiusura dell'esercizio corrente	46.812.786	24.538.952	0	100.874.508	1.234.094.290	3.791.810	1.410.112.347

La rappresentazione della disponibilità e distribuibilità delle voci del patrimonio netto è fornita dal seguente prospetto:

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione <sup>①</sup>	Quota disponibile	Riequilibrio delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi <sup>②</sup>	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Fondo di dotazione	46.812.786				
Riserve di capitale:					
Riserva di rivalutazione	24.538.952	A,B <sup>③</sup>	11.485.648 <sup>④</sup>		
.....					
Riserva di utili:					
Riserva legale	0	B	---		
Riserve statutarie	100.874.509	A,B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 <sup>⑤</sup>		
Riserva straordinaria	0	A,B			
Altre riserve: riserva per finanziamenti	1.234.094.290	A,B	vincolata art. 2 L.P. 13/98 <sup>⑤</sup>		
Utili (perdite) portati a nuovo	3.791.810	A,B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 <sup>⑤</sup>		
.....	.....				
Totale	1.410.112.347		.....		
Quota non distribuibile <sup>⑥</sup>			.....		

① Salvo ulteriori vincoli derivanti da disposizioni statutarie, da indicare, se esistenti.

Le poste di Patrimonio netto possono essere utilizzate: A) per aumento di capitale, B) per copertura perdite, C) per distribuzione ai soci

② Le utilizzazioni sono state fornite dall'anno xxxx, in assenza dei dati necessari per i periodi precedenti.

③ La „riserva da sovrapprezzo azioni” e la „riserva da conversione obbligazioni” sono distribuibili, ai sensi dell'art. 2431 c.c., per l'intero ammontare solo a condizione che la riserva legale abbia raggiunto il limite di cui all'art. 2430 c.c..

④ La „riserva di rivalutazione” è soggetta alle seguenti limitazioni: B) con riguardo al suo utilizzo a copertura perdite, la successiva distribuzione di utili è subordinata alla ratifica da parte dell'assemblea straordinaria; C) la distribuzione ai soci di tale riserva è assoggettata alle disposizioni di cui all'art. 2445 co. 2 e 3 c.c. (pertanto, l'avviso di motivazioni che hanno indotto a deliberare la riduzione stessa, nonché le relative modalità; la delibera dev'essere iscritta nel Registro delle Imprese e può trovare esecuzione solo una volta trascorsi novanta giorni dall'iscrizione, termine entro il quale eventuali creditori possono fare opposizione).

⑤ Indicare le eventuali limitazioni alla disponibilità ed alla distribuibilità della “riserva statutaria” previste dallo Statuto.

⑥ Salvo gli specifici vincoli posti da disposizioni statutarie, la quota delle riserve disponibili che risulta “non distribuibile” si compone come segue: riserva da utili netti su cambi, riserva da valutazione delle partecipazioni

con il metodo del Patrimonio Netto ed eventuale parte destinata alla copertura dei costi pluriennali non ancora ammortizzati ex art. 2426 n. 5 c.c.

**B.**  
**FONDI PER RISCHI ED ONERI**  
€ 1.360.317

**B.2.**  
**Fondo imposte, anche differite**  
€ 222.628

Questa voce rappresenta l'accantonamento per imposte differite su plusvalenze e contributi in conto capitale su acquisti.

**B.4.**  
**Altri**  
€ 1.137.689

Trattasi di un fondo rischi analitico per cause legali in corso a copertura di potenziali spese legali e processuali nonché per potenziali risarcimenti che l'Istituto potrebbe essere chiamato a corrispondere in caso di soccombenza. Al termine dell'esercizio 2022 l'importo accantonato ammonta complessivamente a € 536.577, leggermente inferiore al saldo 2021 per cause non più attuali.

Un ulteriore fondo rischi è stato costituito a fronte dei oneri derivanti dal possibile pagamento di imposta di registro richiesta con avviso di liquidazione notificato a fine 2020 e riferito ad un atto di concessione di diritto di superficie a favore dell'Istituto; l'importo contestato ed accantonato ammonta a € 601.112.

**C.**  
**TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**  
€ 7.654.925

Il fondo corrisponde al totale delle indennità maturate dai dipendenti, al netto degli acconti erogati, alla data di chiusura del bilancio ed è pari a quanto si dovrebbe corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo è soggetto a rivalutazione ai sensi della normativa vigente.

**Movimenti dei fondi**

VOCI DI BILANCIO	Consistenza iniziale	Variazioni nell'esercizio		Consistenza finale
		Incrementi	Decrementi/ Utilizzi	
<b>B Fondi per rischi e oneri</b>				
Trattamento di quiescenza e obblighi				
1. simili	0			0
2. Fondi per imposte, anche differite	296.686	32.617	106.675	222.628
3. Strumenti finanziari derivati passivi	0	0	0	0
4. Altri	1.211.112	141.577	215.000	1.137.689
<b>Totale</b>	<b>1.507.798</b>	<b>174.194</b>	<b>321.675</b>	<b>1.360.317</b>
<b>C Tratt. di fine rapporto di lav. sub-ordinato</b>	<b>7.680.617</b>	<b>1.249.046</b>	<b>1.274.738</b>	<b>7.654.925</b>

**D.****DEBITI**

€ 42.283.793

L'art. 2426 n. 8 del Codice civile, così come modificato dal D.Lgs. 139/2015, prevede che i crediti e i debiti debbano essere rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

In mancanza di applicazione della valutazione del debito con il criterio del costo ammortizzato, i debiti sono iscritti al loro valore nominale.

**D.4.****Debiti verso Banche**

€ 15.824.717

Sono rappresentati dai debiti nei confronti della Banca Europea degli Investimenti (BEI) per un contratto di mutuo sottoscritto a fine 2021 per il finanziamento del programma realizzativo di nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie. I primi versamenti di fondi pari a € 16.000.000 sono stati effettuati nel mese di luglio 2022.

**D.6.**

**Acconti**

€ 75.752

Sono rappresentati dai debiti nei confronti degli assegnatari degli alloggi e dei beni strumentali dell'Istituto per acconti versati nel corso del corrente esercizio e in esercizi precedenti e relativi alle spese accessorie e alle quote condominiali, già conguagliate con i crediti per spese di amministrazione anticipate dall'Istituto (alla voce C.II.1 dell'Attivo).

**D.7.**

**Debiti verso Fornitori**

€ 10.099.973

Rappresentano fatture e bollette di ditte fornitrici pervenute a fine anno, di competenza esercizio 2022 e pagate nei primi mesi dell'esercizio 2023.

**D.12.**

**Debiti tributari**

€ 614.810

Rappresentano per € 457.582 le ritenute d'acconto operate nel mese di dicembre e versate all'erario nel mese di gennaio 2023, per € 134.570 le imposte sostitutive di cui ai comma 4 dell'art. 110 della legge 126/2020 relative ai fabbricati oggetto di rivalutazione nell'esercizio 2020 e per € 22.658 i debiti Irap 2022.

**D.13.**

**Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale**

€ 383.421

Sono costituiti dai debiti previdenziali relativi agli stipendi di dicembre 2022 e per quote trattenute a collaboratori e a dipendenti.

**D.14**

**Altri debiti**

€ 15.285.146



Gli altri debiti rappresentano:

- per € 11.003.610 i depositi cauzionali degli assegnatari di alloggi e negozi sui quali vengono corrisposti annualmente gli interessi calcolati al tasso legale;
- per € 145.959 gli interessi passivi calcolati sui depositi cauzionali da corrispondere agli inquilini dell'Istituto;
- per € 260.052 le trattenute su debiti con imprese costruttrici per cauzioni a vario titolo, nonché cauzioni versate da imprese vincitrici di gare d'appalto a titolo provvisorio e definitivo;
- per € 294.982 i debiti nei confronti dei dipendenti per ferie non godute;
- per € 100.465 i debiti verso la Provincia Autonoma di Bolzano per il finanziamento residuo relativo all'erogazione del sussidio casa, passato dal luglio 2016 sotto la competenza dei distretti sociali;
- per € 716.260 i debiti nei confronti dei dipendenti per indennità di competenza 2021 ed altri debiti di minore entità non ancora corrisposti;
- per € 1.632.849 i debiti nei confronti dell'Agenzia del Demanio per canoni di locazione e relative spese condominiali incassate per uno stabile di proprietà del Demanio e amministrato dall'Istituto;
- per € 467.529 i debiti v/inquilini dell'Istituto;
- per € 255.870 i debiti verso l'Ufficio entrate della Provincia Autonoma di Bolzano per il proprio personale in comando presso l'Istituto;
- per € 341.000 la stima del costo degli arretrati stipendiali relativi all'anno 2022 riconosciuti con il rinnovo del contratto di intercomparto e che presumibilmente verranno corrisposti al personale dipendente;
- per € 66.570 altri debiti diversi.

**Durata residua dei debiti**

Voci di bilancio	Importi esigibili entro l'esercizio successivo	Importi esigibili oltre l'esercizio successivo		Saldi di bilancio
		di durata residua < 0= a 5 anni	di durata residua > di 5 anni	
Debiti verso banche	€ 357.651	€ 1.529.849	€ 13.937.217	€ 15.824.717
Acconti	€ 75.752			€ 75.752
Debiti verso fornitori	€ 10.099.973			€ 10.099.973
Debiti tributari	€ 614.810			€ 614.810
Debiti v/Istituti previdenza e sicurezza sociale	€ 383.395			€ 383.395
Altri debiti	€ 15.285.146			€ 15.285.146
<b>Totale</b>	<b>€ 26.816.727</b>	<b>€ 1.529.849</b>	<b>€ 13.937.217</b>	<b>€ 42.283.793</b>

**E.**  
**RATEI E RISCOINTI**  
**€ 8.603.420**

Questa voce rappresenta per € 5.706.911 l'importo relativo alla fatturazione per affitti e spese accessorie del mese di gennaio 2023, effettuata nel mese di dicembre 2022, per € 2.357.996 l'importo relativo al contributo in conto impianti ricevuto nell'anno 2022 per l'attuazione del programma nazionale di ripresa e resilienza (P.N.R.R.), per € 529.919 del credito verso lo Stato, previsto dal fondo adeguamento prezzi ex art. 26, comma 4, lett. b) del DL 50/2022 per l'aggiornamento dei prezzi applicati nel corso dell'anno 2022 agli appalti di lavori pubblici affidati dall'Istituto, per € 2.003 l'importo del credito d'imposta maturato negli anni 2016-2017 relativo a lavori di risanamento energetico ex L. 286/2006 detraibile dalle imposte sul reddito negli esercizi successivi e per € 6.591 l'importo relativo al credito di imposta per l'acquisto di beni strumentali ex art. 1, co. 184-197 della L. 190/2019 e ex art. 1, co. 1051-1063 della L. 178/2020.

**IMPEGNI, GARANZIE, PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALI**

€ 13.407.773

**Garanzie prestate**

€ 584.874

Si tratta delle polizze fideiussorie prestate nell'interesse dell'Istituto a garanzia della corretta esecuzione di lavori.

**Garanzie ricevute**

€ 10.659.903

Si tratta di titoli e fideiussioni depositate dalle imprese a garanzia del regolare svolgimento dei lavori.

**Finanziamenti enti diversi – costruzione alloggi loro conto**

€ 276.634

L'importo indicato rappresenta il finanziamento residuo relativo alla costruzione di 50 alloggi in Bolzano per le forze dell'ordine, su incarico del Commissario del Governo. Gli alloggi sono già stati consegnati e alla fine dell'anno 2009 è stato effettuato il collaudo finale con la chiusura delle posizioni contabili. Il finanziamento residuo è stato trattenuto dall'Istituto per fare fronte a eventuali interventi di manutenzione straordinaria sull'edificio.

**Beni di terzi presso l'Istituto**

€1.886.362

L'importo è relativo a contributi per sussidio casa erogati dall'Istituto e incassati indebitamente da soggetti non aventi diritto, per la cui riscossione coattiva sono stati incaricati Agenzia delle Entrate – Riscossioni (fino all'anno 2018) e Alto Adige Riscossioni SpA (dall'anno 2019).

Tali somme sono di competenza della Provincia.

**INFORMATIVA COME DA ART. 1, commi 125-129 L. 127/2017**

Soggetto erogante	Data versamento	Importo	Note
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	28.04.2022	1,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2

Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	28.04.2022	4.973,28	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	28.04.2022	8.362,41	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	28.04.2022	15.323,24	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	28.04.2022	60.066,34	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	28.04.2022	92.848,87	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	28.04.2022	109.517,88	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	28.04.2022	3.618.906,44	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	02.05.2021	6.561,80	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	02.05.2021	15.000,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	02.05.2021	92.848,71	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	05.05.2021	83.300,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	24.06.2022	1.059.933,66	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	14.12.2022	960,40	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	14.12.2022	290.482,12	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	14.12.2022	1.302.000,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	14.12.2022	521.976,83	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	14.12.2022	142.000,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	20.12.2022	960,40	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	15.04.2022	895.525,58	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	21.04.2022	446.928,38	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	06.05.2022	184.279,41	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	09.05.2022	21.660,44	Contributi progetto FESR / EFRE

Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	07.07.2022	158.397,37	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	08.07.2022	133.788,89	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.07.2022	131.687,71	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	24.08.2022	1.727.711,17	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	07.09.2022	468.531,73	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	23.09.2022	136.812,82	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	26.09.2022	202.265,28	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	22.09.2022	1.367.618,50	Contributi PNRR
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	23.09.2022	213.272,15	Contributi PNRR
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	06.10.2022	777.104,90	Contributi PNRR
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	03.08.2022	42.506,88	Contributi copertura differenza alloggi di terzi - canoni provinciali / canoni sociali

### **ALTRE INFORMAZIONI COME DA ART. 2427 C.C.**

#### Partecipazioni possedute

Non ci sono partecipazioni possedute direttamente o per tramite società fiduciaria o per interposta persona in imprese controllate o collegate.

#### Eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio

L'Istituto non dispone di debiti, crediti o altri importi in valuta estera.

#### Crediti e dei debiti relativi ad operazioni di retrocessione a termine

L'Istituto non ha stipulato contratti di credito o di debito relativi ad operazioni di retrocessione a termine.

### Importo e natura degli elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali

L'Istituto non presenta elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali rispetto ai precedenti esercizi.

### Azioni, titoli, azioni di godimento e prestiti convertibili

L'Istituto non ha emesso titoli di questo tipo.

### Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società

L'Istituto non ha emesso altri strumenti finanziari.

### Finanziamenti effettuati dai soci alla società

Non ci sono finanziamenti dei soci.

### Dati richiesti dal terzo comma dell'articolo 2447-septies con riferimento ai patrimoni destinati ad uno specifico affare

Lo statuto della società non prevede la destinazione di patrimoni a specifici affari.

### Dati con riferimento a proventi da finanziamenti per specifici affari

Lo statuto della società non prevede la destinazione di patrimoni a specifici affari. Pertanto nel bilancio, non essendo previsti patrimoni dedicati ai sensi dell'art. 2447-bis né finanziamenti dedicati ai sensi dell'art. 2447-decies, non esistono proventi correlati o vincoli di beni, frutti di essi.

### Operazioni di locazione finanziaria

L'Istituto non ha effettuato alcuna operazione di locazione finanziaria.

### Operazioni con parti correlate

Le operazioni realizzate nell'esercizio nei confronti di enti correlati non sono rilevanti e sono state concluse a normali condizioni di mercato, perciò anche ai sensi del principio contabile OIC 12 non risulta necessaria un'indicazione separata.

### Accordi fuori bilancio

Gli accordi conclusi dall'Istituto e non risultanti dal bilancio non sono di entità e di natura tale, da determinare significativi rischi e benefici per la società o

tali da incidere significativamente sulla struttura finanziaria, patrimoniale e sul risultato d'esercizio dell'Istituto.

### VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

VOCI DI BILANCIO	Consistenza iniziale	Incremento/ decremento	Consistenza finale
<b>ATTIVO</b>			
<b>A. Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. Attivo circolante</b>			
<i>I. Rimanenze</i>			
1. Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	0
2. Prodotti in corso di lavoraz. e semilavorati	0	0	0
3. Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4. Prodotti finiti e merci	0	0	0
5. Acconti	13.273	-1.379	11.894
	13.273	-1.379	11.894
<i>II. Crediti</i>			
1. Verso clienti	11.427.746	2.442.981	13.870.727
2. Verso imprese controllate	0	0	0
3. Verso imprese collegate	0	0	0
4. Verso controllanti	15.042.452	-5.570.793	9.471.659
5.bis Crediti tributari	638.645	1.187.986	1.826.631
5.ter Imposte anticipate	0	0	0
5. quater Verso altri	2.227.632	1.526.343	3.753.975
	29.336.475	-413.483	28.922.992
<i>III. Attività finanziarie dell'attivo circolante</i>			
1. Partecipazioni in imprese controllate		0	
2. Partecipazioni in imprese collegate		0	
3. Partecipazioni in imprese controllanti		0	
4. Altre partecipazioni		0	
5. Azioni proprie		0	
6. Altri titoli		0	
		0	
<i>IV. Disponibilità liquide</i>			
1. Depositi bancari e postali	17.091.345	14.407.450	31.498.795
2. Assegni	0	0	0
3. Denaro e valori in cassa	0	0	0
	17.091.345	14.407.450	31.498.795
	<b>46.441.093</b>	<b>13.992.588</b>	<b>60.433.681</b>
<b>D. Ratei e risconti attivi</b>	<b>199.992</b>	<b>27.878</b>	<b>227.870</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>D. Debiti</b>			
1. Obbligazioni	0	0	0
2. Obbligazioni convertibili	0	0	0

3.	Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0
4.	Debiti verso banche	0	15.824.717	15.824.717
5.	Debiti verso altri finanziatori	0	0	0
6.	Acconti	315.039	-239.287	75.752
7.	Debiti verso fornitori	5.475.216	4.624.757	10.099.973
8.	Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0
9.	Debiti verso imprese controllate	0	0	0
10.	Debiti verso imprese collegate	0	0	0
11.	Debiti verso controllanti	0	0	0
11.bis	Debiti verso imprese controllate dalla controllante	0	0	0
12.	Debiti tributari	808.994	-194.184	614.810
13.	Debiti v.so istituti di previdenza e sicurezza soc.	402.060	-18.665	383.395
14.	Altri debiti	14.322.655	962.491	15.285.146
		<b>21.323.964</b>	<b>20.959.829</b>	<b>42.283.793</b>
<b>E.</b>	<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>5.055.196</b>	<b>3.548.224</b>	<b>8.603.420</b>



# CONTO ECONOMICO

Il Conto Economico è redatto secondo la IV. Direttiva CEE in forma scalare secondo la configurazione a valore e costi della produzione.

**A.**  
**VALORE DELLA PRODUZIONE**  
€ 64.418.737

Il valore della produzione è composto dalle seguenti voci:

**1.**  
**Ricavi delle vendite e dalle prestazioni**  
€ 60.528.757

**Proventi tipici dell'ente:**

**1.a.**  
**Canone di locazione**  
€ 40.447.121

L'importo deriva per € 33.207.003 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 5.117.401 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 287.949 da canoni di locazione di alloggi destinati al ceto medio, per € 1.791.436 da canoni di locazione di case albergo per lavoratori, per € 37.523 da canoni di locazione di alloggi presi in affitto da privati e per € 5.809 per canoni di locazione di aree.

L'importo corrisposto dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi da proprietari privati, pari a € 82.008 è compreso nella voce B.8. "costi per il godimento di beni di terzi".

A questi importi devono essere sottratti complessivamente € 12.422 per rettifiche di canoni di locazione di alloggi, che secondo un emendamento al principio contabile OIC 12 devono essere portati a diretto scomputo dei ricavi anche se relativi a esercizi precedenti.

Rispetto all'esercizio 2021 si è registrato complessivamente un aumento nei ricavi da canoni di locazione, dovuto sostanzialmente all'aumento del canone medio applicato ai beni strumentali ed ai negozi.

**1.b.**  
**Rimborsi e proventi amministrazione stabili**  
€ 225.601

Rappresentano principalmente i rimborsi per spese addebitate agli inquilini.

**1.c.**  
**Rimborsi e proventi da manutenzione degli stabili**  
€ 267.688

Rappresentano il rimborso delle spese di ripristino e di manutenzione ordinaria degli alloggi da parte degli inquilini.

**1.d.**  
**Corrispettivi per servizi a rimborso**  
€ 19.526.889

Sono costituiti dal rimborso da parte degli inquilini delle spese condominiali sostenute dall'Istituto, nonché degli oneri per il personale addetto alla manutenzione degli spazi verdi e alla gestione degli impianti di riscaldamento.

**1.f.**  
**Altri**  
€ 61.338

Rappresentano i proventi derivanti dalla cessione in rete di energia fotovoltaica.

**4.**  
**Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni**  
€ 2.040.335

**4.a.**  
**Trasferimento a patrimonio di interventi ultimati**  
€ 803.661

L'importo è relativo alla capitalizzazione delle spese per il personale tecnico dell'Istituto direttamente imputabili alle costruzioni ultimate nel corso dell'esercizio.

**4.b.**  
**Altri**  
€ 1.236.674

L'importo è relativo alla variazione delle rimanenze del costo del personale tecnico dell'Istituto imputato al valore delle opere in corso di costruzione.

**5.**  
**Altri ricavi e proventi**  
€ 1.849.645

Sono rappresentati da:

**5.b.**  
**Rimborsi e proventi diversi**  
€ 526.881

Si riferiscono principalmente ai rimborsi da assicurazioni per danni, alla liberazione del fondo cause in corso per cause non più attuali, alla quota addebitata ai dipendenti per il servizio mensa e per l'utilizzo dei telefoni cellulari, ai proventi versati dal GSE per i conti energia aperti per la produzione di energia da impianti fotovoltaici ed altri recuperi spese di diversa natura.

**5.c.**  
**Contributi in conto esercizio**  
€ 44.485

Rappresentano per:

- € 44.485 il contributo erogato dalla Provincia a copertura della differenza tra la spesa sostenuta dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi privati con applicazione del canone provinciale e il ricavo a titolo di affitto dagli inquilini assegnatari di tali alloggi con applicazione del canone sociale;

**5.d.**  
**Plusvalenze da alienazioni**  
€ 114.455

L'importo deriva principalmente da corrispettivi percepiti per la cessione di diverse aree edificabili e non di piccole dimensioni, nonché dalla cessione di piccole pertinenze.

**5.e.**  
**Altri**  
**€ 1.163.824**

In seguito all'introduzione, a partire dal bilancio 2015, di una differente modalità di contabilizzazione dei contributi in conto capitale erogati dalla Provincia, i contributi incassati nell'esercizio considerato – e relativi a nuove costruzioni/acquisti/manutenzioni straordinarie ultimate nel corso dell'anno – vengono stornati dalle riserve del Patrimonio Netto ed iscritti tra gli altri ricavi del Conto Profitti e Perdite per l'importo corrispondente al coefficiente utilizzato in sede di ammortamento dei singoli immobili. Si provvede in questo modo a "sterilizzare" una quota degli ammortamenti, in ottemperanza a quanto disposto dal D.Lgs. 118/2011 per la redazione dei bilanci delle aziende sanitarie (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi), al fine di rendere la valorizzazione delle riserve del patrimonio netto più aderente al valore delle immobilizzazioni iscritte nell'Attivo del bilancio.

La quota di riserva per finanziamenti da iscrivere tra i ricavi a compensazione dell'ammortamento degli alloggi calcolata per l'esercizio 2022 ammonta a € 1.125.088.

In questa voce di ricavo sono stati inoltre riportati:

- per € 38.736 da sopravvenienze attive di minore entità, il recupero di crediti considerati inesigibili, nonché gli arrotondamenti attivi.

**B.**  
**COSTI DELLA PRODUZIONE**  
**€ 57.301.506**

Sono i costi direttamente imputabili all'attività tipica dell'Istituto:

**6.**  
**MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI**  
 € 20.751

**6.b.**  
**Altri**  
 € 20.751

Rappresentano il costo per la produzione di energia fotovoltaica e per l'acquisto di materiale d'ufficio.

**7.**  
**SPESE PER SERVIZI**  
 € 25.040.960

Sono rappresentate da:

**7.a.**  
**Spese generali**  
 € 1.513.212

La voce di spesa rappresenta:

• Indennità componenti del Consiglio di Amministrazione	€ 80.919
• Indennità Collegio Sindacale	€ 26.000
• Spese gestione uffici	€ 190.493
• Spese gestione stampanti multifunzionali	€ 8.275
• Spese per manutenzione uffici	€ 59.066
• Spese per pulizia – facility management	€ 104.344
• Spese postali	€ 113.618
• Spese postali massiva	€ 7.749
• Spese telefonia fissa	€ 14.250
• Spese trasmissione dati	€ 76.225
• Spese telefoni cellulari	€ 4.289
• Spese bancarie (div. conti)	€ 9.018
• Spese per abbonamenti, libri, riviste	€ 23.448
• Gestione sistema informativo	€ 688
• Manutenzione macchine ed attrezzature	€ 8.988
• Manutenzione hardware	€ 23.464
• Manutenzione software	€ 63.032
• Spese di rappresentanza Istituto	€ 2.248
• Spese generali diverse	€ 8.445
• Gestione autovetture	€ 32.744

• Gestione automezzi	€ 14.007
• Manutenzione autovetture	€ 859
• Manutenzione automezzi	€ 3.558
• Spese assicurazioni di responsabilità civile, patrimoniale e tutela legale, progettazione	€ 27.566
• Consulenza legale	€ 25.872
• Consulenza amministrativa	€ 44.451
• Consulenza tecnica	€ 780
• Prestazioni di terzi	€ 197.779
• Procedimenti legali e giudiziari Istituto	€ 19.497
• Prestazioni Alto Adige Riscossioni Spa (div. conti)	€ 12.032
• Pubblicazioni - stampati	€ 18.272
• Pubblicazioni - pubblicità	€ 15.432
• Spese ricerca personale	€ 1.501
• Servizio mensa	€ 138.003

Alle voci sopra elencate vanno aggiunti ulteriori € 136.300 derivanti dall'accantonamento al fondo rischi analitico per cause legali in corso e relativo a potenziali spese legali e processuali a cui l'Istituto potrebbe essere chiamato a corrispondere in caso di soccombenza.

Secondo quanto previsto dal Codice Civile e dal principio contabile OIC 31 tale accantonamento deve essere classificato per natura e quindi iscritto nelle voci di conto economico delle pertinenti classi.

**7.b.**  
**Spese di amministrazione degli stabili**  
**€ 1.116.727**

Questa voce indica l'onere che l'Istituto sostiene per l'amministrazione degli stabili in locazione e si compone come segue:

• spese di sorveglianza	€ 58.592
• spese di assicurazione degli stabili	€ 410.533
• spese di amministrazione esterna degli alloggi	€ 602.975
• indennità e rimborsi assegnatari alloggi	€ 578
• spese locali uso comune	€ 7.898
• spese per variazioni catastali	€ 34.666
• spese di gestione di alloggi privati	€ 1.485

**7.c.**  
**Spese di manutenzione degli stabili**  
€ 4.777.156

In questa voce sono comprese le spese per la manutenzione degli stabili, così rappresentate:

- per € 3.280.924 dalle spese sostenute per manutenzione ordinaria a beneficio diretto ed indiretto degli alloggi e delle case albergo;
- per € 1.496.920 dai costi di ripristino degli alloggi resisi liberi nel corso del 2022 e in anni precedenti.

**7.d.**  
**Spese per servizi a rimborso**  
€ 17.496.640

Questa voce riguarda le spese condominiali per alloggi amministrati dall'Istituto, le quali vengono interamente rimborsate dagli inquilini.

**7.e.**  
**Spese per interventi edilizi**  
€ 120.326

Le spese per interventi edilizi rappresentano spese tecniche rimaste a carico dell'Istituto in quanto relative principalmente ad interventi edilizi previsti non più realizzati, nonché a costi assicurativi relativi alle coperture di attività di progettazione e verifica.

**7.f.**  
**Altri**  
€ 16.899

Trattasi dei contributi assicurativi e previdenziali per collaborazioni coordinate e continuative.

**8.**  
**Spese per godimento di beni di terzi**  
 € 405.203

Questa voce rappresenta per € 82.008 la spesa per locazione di alloggi privati, per i quali l'Istituto corrisponde un canone un canone calcolato ai sensi dell'art. 7 della L.P. n. 1 del 03.01.1978, per € 46.543 la spesa per la locazione dal Comune di Bolzano di una casa albergo per lavoratori, per € 165.475 la spesa per la locazione degli uffici a Bolzano, via Amba Alagi e per € 111.177 il costo per il noleggio di autovetture di servizio.

**9.**  
**Oneri per il personale**  
 € 13.169.130

Gli oneri per il personale sono comprensivi delle spese per personale tecnico direttamente imputabili ai lavori di costruzione e manutenzione, pari a € 2.040.335 che sono state capitalizzate.

Al 31.12.2022 l'Istituto conta 205 dipendenti, di cui 25 lavorano a tempo parziale al 90%, 40 lavorano a tempo parziale al 75%, 10 lavorano a tempo parziale al 60%, 10 lavorano a tempo parziale al 50%, 1 dipendente è in comando da un altro ente, 2 dipendenti usufruiscono dell'aspettativa ad orario ridotto, 4 dipendenti sono assenti per motivi vari legati alla maternità, 5 dipendenti hanno un contratto di lavoro a tempo determinato come sostituti di personale assente e 20 dipendenti hanno un contratto di lavoro a tempo determinato per coprire posti vacanti (di cui il direttore generale, 2 dipendenti a tempo parziale al 90%, 4 dipendenti a tempo parziale al 75%, 2 dipendenti a tempo parziale al 60% e 1 dipendente al 50%).

**9.a.**  
**Salari e stipendi**  
 € 9.383.591

➤ Stipendi	€ 8.049.269
➤ Premio di produttività dirigenti	€ 98.350
➤ Indennità libero professionale personale tecnico	€ 582.839



➤ Compenso forense	€ 62.054
➤ Indennità di Istituto varie	€ 506.340
➤ Diarie e trasferte e rimborso spese viaggio	€ 48.322
➤ Ore straordinari	€ 30.141
➤ Praticanti estivi	€ 6.276

**9.b.**  
**Oneri sociali**  
€ 2.474.680

**9.c.**  
**Trattamento di fine rapporto**  
€ 1.249.046

**9.e.**  
**Altri costi**  
€ 61.813

La spesa è relativa per € 31.815 alle spese per la formazione del personale e per € 29.998 ad altre spese minori per il personale.

**10.**  
**Ammortamenti e svalutazioni**  
€ 12.533.190

**10.a.**  
**Ammortamenti beni immateriali**  
€ 467.036

Tale voce è composta per € 28.702 dalla quota di ammortamento del software acquistato in licenza d'uso (percentuale di ammortamento applicata 20%), per € 6.116 dalla quota imputabile all'esercizio delle spese di manutenzione sostenute per beni di proprietà di terzi, ammortizzate in base alla durata del contratto al netto dei rispettivi contributi beni strumentali, per € 432.218 dall'ammortamento finanziario degli immobili costruiti in diritto di superficie, calcolato in quote costanti in base alla durata della concessione.

**10.b.**  
**Ammortamento beni materiali**  
€ 11.258.145

In applicazione del corretto inquadramento dei contenuti del Principio Contabile OIC n. 16, il cui paragrafo 62 stabilisce che il valore residuo dell'immobilizzazione deve essere rivisto periodicamente al fine di verificare

che la stima iniziale sia ancora valida e che l'ammortamento va interrotto se, in seguito all'aggiornamento di detta stima, il presumibile valore residuo risulta pari o superiore al valore netto contabile, a seguito del confronto dei valori netti contabili degli immobili dell'Istituto con i valori riportati nella tabella per la determinazione delle indennità di espropriazione degli immobili per l'anno 2022 della PA di Bolzano, si è applicato un principio di determinazione dei valori degli ammortamenti differente rispetto ai precedenti bilanci.

Tale voce comprende:

<ul style="list-style-type: none"> <li>•le quote di ammortamento degli immobili strumentali (uffici, negozi, garages, sale riunioni, beni non costituenti pertinenze – percentuale applicata 3%)</li> </ul>	€ 1.253.353
<ul style="list-style-type: none"> <li>•le quote di ammortamento degli alloggi in locazione (percentuale applicata per gli alloggi ultimati fino all'anno 1962 1,40%, per gli alloggi ultimati negli anni 1963-1992 1,10%, per gli alloggi e per gli interventi di manutenzione straordinaria ultimati negli anni 1993-2022 0,80%)</li> </ul>	€ 9.891.084
<ul style="list-style-type: none"> <li>•l'ammortamento di mobili (12%), macchine per ufficio (20%), impianti telefonici (20%), macchinari CED (20%), attrezzature varie (15%) e impianti fotovoltaici (9%)</li> </ul>	€ 113.708

#### **10.d.**

#### **Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide**

€ 808.009

Trattasi per € 5.443 dell'accantonamento al fondo perdite su crediti commerciali, in esenzione di imposta, nel rispetto della normativa fiscale prevista. Per l'anno corrente si è inoltre provveduto ad effettuare accantonamenti per € 802.566 al fondo per perdite su crediti nei confronti di inquilini di alloggi, in quanto il fondo preesistente non è stato ritenuto sufficientemente capiente. Rispetto allo scorso esercizio si è dovuto accantonare un importo maggiore di circa 480.000 euro a causa dell'aumentata della morosità, diretta conseguen-

za dell'elevata inflazione che ha portato ad un aumento esponenziale delle spese accessorie fatturate durante l'esercizio scorso.

**12.**  
**Accantonamenti per rischi**  
€ 5.277

Trattasi di un fondo rischi analitico per cause legali in corso e relativo a probabili importi per danni e risarcimenti cui l'Istituto potrebbe essere chiamato a corrispondere alla controparte in caso di soccombenza.

**14.**  
**Oneri diversi di gestione**  
€ 6.126.995

Questa deriva da:

• l'IVA indetraibile da pro-rata (95%)	€ 3.269.735
• la quota dell'imposta di registro corrisposta sui contratti di locazione a carico dell'Istituto	€ 390.846
• l'imposta di bollo, le tasse comunali per occupazione suolo pubblico, la tassa asporto rifiuti e altre minori	€ 6.845
• l'imposta sugli immobili (IMI)	€ 2.179.084
• sopravvenienze passive ordinarie e straordinarie	€ 225.393
• contributi associativi diversi	€ 46.980
• ammende e sanzioni varie, imposte anni precedenti nonché arrotondamenti passivi	€ 8.112

Il leggero aumento rispetto al precedente esercizio è dovuto principalmente a maggior IVA indetraibile.

**C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

**RISULTATO FINANZIARIO**  
€ - 121.856

Il risultato finanziario deriva dalla differenza tra gli interessi attivi maturati sulle disponibilità dell'Istituto e gli interessi passivi corrisposti sulle cauzioni prestate dagli inquilini e sulla prima tranche del finanziamento acceso nel corso dell'esercizio presso la Banca Europea degli Investimenti (BEI).

**PROVENTI DA PARTECIPAZIONI**

Nell'esercizio non sono presenti proventi da partecipazioni indicati nell'articolo 2425, numero 15 del Codice Civile.

**16.**  
**Altri proventi finanziari**  
€ 222.486

**16.d.5.**  
**Altri proventi**  
€ 222.486

Gli altri proventi finanziari sono costituiti:

• dagli interessi maturati sui conti correnti dell'Istituto	€ 178.219
• dagli interessi su crediti verso assegnatari	€ 19.137
• dai proventi derivanti dall'attualizzazione del credito di imposta su bonus facciate	€ 25.130

Rispetto allo scorso esercizio vi è stato un notevole incremento, dovuto soprattutto al notevole aumento dei tassi attivi corrisposti sui saldi dei conti correnti aperti presso il Tesoriere.

**17.**  
**Interessi e oneri finanziari**  
€ 344.342

**17.4.**  
**Altri**  
€ 344.342

Sono costituiti:

• dagli interessi sulle cauzioni prestate dagli inquilini	€ 149.856
• dagli interessi maturati sul mutuo BEI	€ 194.010
• dagli interessi passivi legali da corrispondere	€ 66

Rispetto allo scorso esercizio gli interessi passivi sono aumentati notevolmente, sia quelli maturati sulle cauzioni corrisposte dagli inquilini dovuti al consistente aumento del tasso legale con cui vengono determinati, sia quelli matu-

rati sui finanziamenti erogati mediante l'accensione del contratto di mutuo con la BEI.

### **ONERI CAPITALIZZATI**

Nell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

### **RISULTATO PRIMA DELLA IMPOSTE**

€ 6.995.375

dalla somma algebrica tra:

➤ risultato della gestione caratteristica (differenza tra valore e costi della produzione)	€ 7.117.231
➤ risultato della gestione finanziaria	- € 121.856

deriva il risultato prima delle imposte, al lordo cioè delle imposte sul reddito di esercizio.

### **20.**

#### **Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate**

€ 3.203.565

Nella determinazione degli oneri fiscali hanno particolare rilevanza la tassazione rateizzata dei finanziamenti in conto capitale erogati dalla Provincia e la tassazione rateizzata delle plusvalenze derivanti dalla cessione di beni immobili.

La disciplina della tassazione dei finanziamenti ha subito diverse modifiche nel corso degli anni.

Per il periodo 1993-1997 era consentito l'accantonamento del 50% dei finanziamenti in un apposito fondo in sospensione d'imposta. La legge 449/97 (Legge finanziaria 1998) ha disposto, a decorrere dall'esercizio 1998, l'intero assoggettamento ad imposta dei finanziamenti incassati, prevedendo tuttavia l'esenzione per i finanziamenti erogati dallo Stato per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica, concessi agli Istituti autonomi case popolari.

La legge 18.02.1999 n. 28, entrata in vigore il 09.03.1999, ha specificato che l'esenzione da imposta riguarda non solo i finanziamenti erogati dallo Stato ma anche quelli erogati dalle Regioni e dalle Province Autonome.

Pertanto a decorrere dal 09.03.1999 sono stati assoggettati a tassazione solamente i finanziamenti erogati dalla Provincia per l'acquisto di immobili, mentre quelli erogati dalla Provincia per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica sono stati accantonati a riserva in esenzione di imposta alla voce A.VI.2.a del patrimonio netto.

Infine, l'art. 1 della L.P. del 28.06.03 n. 12 ha inserito il comma 5-bis nell'art. 21-bis della L.P. del 11.08.1998 n. 9, disponendo che con decorrenza esercizio 2003 i contributi assegnati ai sensi della L.P. 13/98 all'Istituto e finalizzati alla realizzazione delle competenze previste dallo Statuto speciale per il Trentino-Alto Adige in materia di edilizia sovvenzionata sono esenti da IRAP.

Per quanto riguarda l'IRES, l'aliquota ordinaria per l'anno 2022 ammonta al 24% (12% per l'Istituto che gode dell'agevolazione del 50% dell'aliquota). L'imposta da corrispondere per l'anno 2022 ammonta a € 2.737.727, di cui € 2.811.785 gravano sull'esercizio, mentre € 106.675 derivano dall'utilizzo del fondo imposte differite.

È stato costituito un accantonamento per imposte differite sulle plusvalenze conseguite e sui contributi su acquisti incassati nell'anno 2022 per € 32.617.

Per quanto riguarda l'IRAP, l'aliquota deliberata dalla Giunta Provinciale per l'anno 2022 ammonta al 3,90%. L'imposta regionale sulle attività produttive da corrispondere per l'anno 2022 ammonta a € 465.838, interamente imputati all'esercizio.

La seguente tabella descrive le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico.

**Imposte differite**

Descrizione	Fondo esercizio precedente	Differenze temporanee	Assegnazioni al fondo – 2022	Utilizzo del fondo	Fondo fine esercizio
			IRES 12,00%		
Plusvalenze rateizzabili	€ 286.001	0	€ 10.988	€ -95.990	€ 200.999
Contributi su acquisti	€ 10.685	0	€ 21.629	€ -10.685	€ 21.629
<b>Totale</b>	<b>€ 296.686</b>	<b>0</b>	<b>€ 32.617</b>	<b>€ -106.675</b>	<b>€ 222.628</b>

**21.**  
**Utile dell'esercizio**  
**€ 3.791.810**

L'utile netto dell'esercizio viene accantonato in un conto speciale ai sensi dell'art. 27, comma 5, L.P. 13/98 e destinato al finanziamento dell'attività costruttiva.