



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 2024



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



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

RELAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE **2024**

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 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 2024 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 € 69.754.000 a fronte di costi previsti per € 66.766.000 , l'utile netto di esercizio ammonta ad € 1.467.000.

REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI EDILIZI

Per l'attuazione dei programmi edilizi di nuova costruzione nell'anno 2024 sono previste complessivamente spese per **€ 22.525.000 Euro**.



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

Nel mese di settembre 2022 IPES, tramite convenzione con la PAB ha fatto richiesta di fondi al programma PINQuA dello stato per il progetto del ex-convitto a Bolzano, via Castel Flavon.

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 sono state poi approvate dalla Giunta Provinciale alcune integrazioni di detto programma (delibera n. 1052 d.d. 16.10.2018 e delibera n. 385 d.d. 21.05.2019) in base alle quali fino al 2022 era previsto fossero realizzati complessivamente 434 alloggi.

La Provincia Autonoma di Bolzano ha attivato la redazione del nuovo programma costruttivo 2023-2033 a metà del 2022 chiedendo ai Comuni ed alle Comunità comprensoriali le loro necessità e di farle avere a IPES. Detto programma è stato poi approvato dalla Giunta Provinciale di Bolzano con delibera n. 815 del 26.09.2023 per complessivi n. 617 alloggi; in questo numero sono compresi anche tutti gli interventi già attualmente in corso e previsti nel precedente programma di costruzione.

ELENCO DELLE NUOVE COSTRUZIONI E ACQUISTI PER L'ANNO 2024

Per l'anno 2024 è prevista l'ultimazione e la consegna agli assegnatari di 46 alloggi in diversi comuni (Martello con 5 alloggi e Silandro con 14 alloggi con costruzione conclusa nell'anno corrente, Bolzano/Maso della Pieve 15 alloggi e Vipiteno 12 alloggi).

Nell'anno 2024 è inoltre previsto l'inizio e/o la prosecuzione dei lavori per la costruzione di 169 alloggi in diversi comuni (Badia/Boscdaplan 5 alloggi, Bolzano/ex convitto Aslago 65 alloggi, Bressanone/Landwirt 9 alloggi, Brunico/Decobelli 34 alloggi, Dobbiaco 6 alloggi, Egna, 12 alloggi, Fiè allo Sciliar 14 alloggi, Laces 8 alloggi, San Lorenzo di Sebato 8 alloggi, e Terlano/Settequerce 8 alloggi). I progetti di Badia e San Lorenzo sono in attesa di conferma di finanziamento da parte della Provincia, refinanziamenti da ribassi d'asta e/o da redistribuzione di fondi per poter essere appaltati, essendo approvati dal CDA nel 2023 ma inseriti in comuni a necessità medio/bassa.

Saranno completate le progettazioni e predisposte le gare di appalto per complessivi 38 alloggi in due comuni (Bolzano/Druso Est 28 alloggi, Appiano 10 alloggi), mentre proseguiranno le progettazioni per ulteriori 23 alloggi (Ora 8 alloggi, ed Ortisei 15 alloggi).

Nel 2024 si prevede inoltre di stabilire il vincitore del concorso di progettazione per la realizzazione di 8 alloggi a Scena e di ca. 15 alloggi a Lana/Via Merano –



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

Zona Esclusiv e di avviare la analisi urbanistica e la redazione del documento iniziale alla progettazione per i progetti di demoricostruzione a Bolzano, ex edificio 3 Gobbi, Laives/Via Sottomonte e Bolzano/Via Aslago oltre all'avvio delle verifiche preliminari per l'area militare del Comune di Brunico e Villa Igea sempre a Brunico.

La Ripartizione servizi tecnici valuterà le altre possibilità edificatorie, in linea con quanto è stato indicato nel programma costruttivo 2023-2033 dalla Giunta Provinciale di Bolzano.

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'ANNO 2024

Nell'ambito della manutenzione straordinaria degli edifici, l'Istituto impegnerà nel prossimo anno mezzi finanziari ed organizzativi con un investimento previsto di complessivi **€ 41.387.000 Euro** (di cui 7.148.000 per edifici in amministrazione condominio).

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

Nell'anno 2024 verranno avviati o proseguiti i lavori di riqualificazione energetica su 20 edifici.

È stata fatta richiesta di accesso con tre progetti ai fondi FESR per un'importo complessivo di ca. 5 Mio Euro (Bolzano – Via Similaun, Chiusa - Seebegg e Casies – Bircha). Per tutti gli interventi di risanamento energetico in programma si provvederà alla verifica dell'ammissibilità ad agevolazioni o fondi. Inoltre sono stati attuati tutti gli otto progetti che sono stati inseriti nel programma del fondo complementare (PNC) al piano di nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) con un'importo di ca. 16 Mio Euro.

Nell'anno 2024 è previsto il rinnovo di diversi impianti termici, con importanti interventi di bilanciamento delle colonne a Bolzano/Cagliari 12-52, in funzione del risparmio energetico e della riduzione del rischio legionella. Quest'ultimo era previsto per il 2023 ma l'attuazione non è stata possibile per la prima gara andata deserta. È inoltre previsto l'allacciamento di diversi edifici, in particolare a Bolzano e Merano, al sistema di teleriscaldamento.



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

Sono inoltre preventivate altre tipologie di intervento riguardanti l'abbattimento di barriere architettoniche, l'adeguamento dei garage interrati alla normativa e rinnovo di impianti ascensore.

MANUTENZIONE ORDINARIA E RISANAMENTO/RIPRISTINO ALLOGGI

L'Ufficio Tecnico Manutenzione nell'anno 2024 si farà carico di ca. 8.000 interventi di manutenzione ordinaria, oltre al ripristino degli alloggi nella zona di competenza dei Centro Servizi all'Inquilinato di Merano e Bressanone.

Nel 2024 verrà attuato l'allineamento e la standardizzazione delle procedure tra i diversi uffici tecnici per il ripristino/risanamento alloggi. Con un'ulteriore spinta sugli appalti sul risanamento alloggi si vuol dare contributo per riuscire a abbassare ulteriormente il numero di alloggi in attesa di essere ripristinati /risanati, che attualmente si aggira al 3% sul patrimonio.

È pianificata una struttura di supporto per la manutenzione programmata, che però può essere avviata con un rafforzamento e stabilizzazione di personale nel settore degli impianti, che attualmente non è disponibile ed è in fase di richiesta.

Nell'anno 2023, ad oggi, sono stati aggiudicati circa 92 nuovi appalti per un totale di spesa prevista di circa € 3.970.000 e la durata media dei contratti si aggira intorno a 24- 26 mesi.

SEDI UFFICI IPES

Per quanto riguarda le sedi di via Orazio e di Via Amba Alagi a Bolzano è stato inserito nel programma triennale la realizzazione di un'impianto di climatizzazione.

ATTUAZIONE PROCEDURE, NUOVO CODICE E DIGITALIZZAZIONE NELLA R.T.

Il nuovo Codice 36/2023 e il decreto BIM 560/2017 obbliga all'attuazione di procedure all'interno di IpES, oltre a introdurre la necessità di aggiornamenti dei prodotti informatici. Tutto quanto sopra indicato comporta un impegno del personale della ripartizione con la predisposizione dei moduli, analisi e incontri per trovare sul mercato, in collaborazione con le altre ripartizioni e l'ufficio informatica, soluzioni idonee.



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

NUOVE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE DI UN ALLOGGIO SOCIALE/ALLOGGIO A CANONE SOSTENIBILE

A partire dall'anno 2021 le domande per l'assegnazione di un alloggio a canone sociale possono essere presentate durante tutto l'anno. Si tratta di oltre 2.000 domande che vengono presentate ogni anno. Per l'anno a venire è previsto inoltre la realizzazione e concretizzazione di diversi bandi per l'assegnazione di alloggi riservati all'"abitare giovane" o per alloggi al "canone sostenibile". Questa possibilità esiste a seguito dell'approvazione ad agosto del 2023 dei regolamenti di esecuzione alla legge provinciale 5/2022.

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 prestito per il finanziamento del programma di costruzione per il periodo 2021-2025. Successivamente la Provincia, con comunicazione della Ripartizione Edilizia abitativa di data 16.10.2020, ha esteso l'incarico di finanziare tramite prestito 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 prestito 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.

Il contratto di prestito è stato stipulato con BEI per la durata di 30 anni.

La verifica dell'economicità delle condizioni offerte da BEI è stata effettuata da Euregio+, società in house della Provincia, che ha redatto un 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 eroga finanziamenti in conto capitale solamente per i cantieri di Bolzano Via Maso della Pieve 15 alloggi e Silandro Schöpfareal 14 alloggi e per il cofinanziamento dei costi per



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

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 ricorre interamente al capitale di prestito.

Per quanto attiene il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria, in seguito alla ammissione dei progetti IPES ai contributi PNRR/PNC per €15.719.970 e PINQUA per € 15.000.000, nonché in seguito alla possibilità di usufruire dell'agevolazione fiscale Superbonus 110%, si sono resi disponibili fondi BEI anche per il finanziamento della manutenzione straordinaria per gli anni 2024 e 2025.

La Provincia ha inoltre impegnato a fine 2023 un contributo straordinario in conto capitale di €1.969.635 destinato al finanziamento parziale dei lavori di manutenzione straordinaria a Bolzano Via Cagliari, 12-52.

PROGRAMMA INVESTIMENTI

Per l'anno 2024 l'Istituto ha programmato un piano di investimenti per l'acquisto di software e hardware per un importo complessivo di € 180.000, per l'acquisto di mobili e attrezzature per le case albergo per € 70.000, nonché per l'acquisto di mobili per ufficio e altri beni strumentali per € 34.000.

Nella seguente relazione tecnico-economica sono rappresentate le principali poste relative ai ricavi e ai costi previsti per l'anno 2024

RELAZIONE TECNICO- ECONOMICA

VALORE DELLA PRODUZIONE € 69.754.000

RICAVI DALLE VENDITE E DALLE PRESTAZIONI € 64.805.000

proventi tipici dell'ente:

Canoni di locazione € 43.044.000



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

L'importo deriva per 35.377.000 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 5.359.000 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 26.000 dalla locazione di alloggi presi in affitto da privati, per € 323.000 per canoni presunti corrisposti dagli utenti degli alloggi del ceto medio.

Figurano inoltre per € 1.959.000 i canoni e dalle spese accessorie corrisposti dagli utenti delle case albergo e dagli utenti dei minialloggi per il personale sanitario.

Per l'anno 2024 è prevista l'ultimazione e la consegna agli assegnatari di 46 alloggi in diversi comuni (Martello con 5 alloggi e Silandro con 14 alloggi con costruzione conclusa nell'anno corrente, Bolzano/Maso della Pieve 15 alloggi e Vipiteno 12 alloggi).

Corrispettivi per servizi a rimborso € 21.156.000

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 € 2.190.000

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 € 1.050.000

Le plusvalenze stimate derivano principalmente dalla cessione alloggi sfitti dell'Istituto e dalla cessione o permuta di diverse unità immobiliari da effettuarsi nel triennio 2024-2026.



SPESE PER SERVIZI € 31.413.000

Questa voce si compone soprattutto dalle seguenti posizioni:

Spese generali € 4.447.000

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 2024 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 il nuovo servizio di Contact Center.

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 delle pratiche catastali, per lo sviluppo di un database di gestione dei risanamenti alloggi, per l'analisi della rischiosità degli edifici per legionellosi.

Spese di amministrazione degli stabili € 2.133.000

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 € 19.092.000

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

ONERI PER IL PERSONALE € 14.734.000

di cui:

salari e stipendi	€ 10.588.000
oneri sociali	€ 2.911.000



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

trattamento di fine rapporto € 1.100.000
altri costi € 135.000

Per l'anno 2024 sono state stanziare le risorse finanziarie per la contrattazione collettiva intercompartimentale per la generalità del personale per il periodo 2022-2024 nonché le risorse finanziarie per i costi a regime del contratto collettivo intercompartimentale per il personale dirigenziale del 24.08.2023.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI € 12.931.000

Ammortamento beni immateriali € 483.000

di cui € 432.000 dall'ammortamento degli immobili in proprietà superficaria, calcolato in quote costanti in base alla durata della concessione.

Ammortamento beni materiali € 11.890.000

Tale voce comprende:

le quote di ammortamento fiscalmente non deducibili sugli alloggi di locazione	€ 10.851.000
le quote di ammortamento degli immobili strumentali (uffici, negozi, garage, impianti) – percentuale applicata 3%	€ 934.000
l'ammortamento ordinario di mobili (12%), macchinario CED (20%), macchine d'ufficio (20%), attrezzature varie (15%), automezzi (25%) e di impianti fotovoltaici (9%)	€ 105.000

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 € 558.000



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

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 € 7.144.000

Questa voce comprende:

IVA indetraibile corrisposta sulle fatture nell'anno 2024	€ 4.190.000
imposta di registro a carico dell'Istituto da corrispondere sui contratti di locazione e sugli acquisti di immobili	€ 400.000
imposta di bollo, le tasse comunali per occupazione suolo pubblico	€ 7.000
IMI	€ 2.250.000
Altre voci (rettifiche di ricavi, perdite su crediti, sopravvenienze passive)	€ 297.000

PROVENTI E ONERI FINANZIARI - € 1.055.000

Nella corrente sezione del Conto economico sono stati riportati gli interessi attivi maturati sul conto corrente di tesoreria e su altri crediti pari a € 660.000, al netto degli interessi passivi maturati sulle cauzioni degli inquilini al tasso legale del 5% pari a € 560.000 e degli interessi passivi maturati sul prestito BEI per € 1.155.000.

IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO € 466.000

L'IRES relativa all'anno 2024 risulta interamente compensata dalla rata annuale dal credito di imposta Superbonus 110%. L'IRAP per l'anno 2024, calcolata sulla base dell'aliquota del 3,9%, ammonta ad € 466.000.

UTILE DELL'ESERCIZIO € 1.467.000

Bolzano, 29 novembre 2023

LA PRESIDENTE
Dott.ssa Francesca Tosolini