



ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE  
DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

**BILANCIO DI PREVISIONE 2020**

**Immagine frontespizio: Bressanone – via Roncato 11 – risanamento 18 alloggi**

**RELAZIONE DELLE PRINCIPALI VOCI CONTABILI  
DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2020**

**STATO PATRIMONIALE**



**VOCI DELL'ATTIVO**

**IMMOBILIZZAZIONI** € 1.375.908.000

**IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI** € 6.825.000

Si riferiscono a “concessioni, licenze, marchi e diritti simili” per € 107.000 e a stabili in proprietà superficaria per € 6.718.000.

Per queste due ultime voci l’ammortamento viene calcolato sulla base del minore tra il periodo di prevista utilità futura e quello risultante dal contratto di locazione o di concessione.

**IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI** € 1.369.083.000

**Terreni e fabbricati** € 1.315.295.000

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2020 del patrimonio immobiliare dell’Istituto al netto del relativo fondo di ammortamento.

Il valore si compone come segue:

• Valore al 31.12.2019 del patrimonio immobiliare	€ 1.295.396.000
• Incremento derivante dal trasferimento a patrimonio degli alloggi che verranno ultimati nell’anno 2020 e dalla capitalizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria	€ 33.128.000
• Dedotto l’incremento del fondo di ammortamento al 31.12.2020	€ 13.229.000
<b>Valore al 31.12.2020 del patrimonio immobiliare</b>	<b>€ 1.315.295.000</b>

Per quanto attiene la realizzazione del programma di costruzione, nell'anno 2020 è prevista una spesa complessiva di € 40.178.000, di cui € 11.774.700 per nuove costruzioni (si veda allegato programma di costruzione), € 225.300 per acquisto di alloggi e € 27.128.000 per manutenzione straordinaria degli immobili (si veda allegato programma interventi di manutenzione). A queste spese si sommano € 3.300.000 di costi del personale tecnico dell'Istituto che vengono capitalizzati. L'incremento del patrimonio dell'Istituto, stimato in € 33.128.000, deriva dalla capitalizzazione dei costi relativi al cantiere ultimato nell'anno 2020 di 15 alloggi a Brunico e all'acquisto di 2 alloggi a Laives, dalla capitalizzazione dei costi relativi agli interventi di manutenzione straordinaria ultimati, nonché dalla capitalizzazione delle spese tecniche e del costo personale dell'Istituto impegnato nell'attività costruttiva.

Al momento per l'anno 2020 risulta disponibile, sulla base del bilancio provinciale, un finanziamento complessivo per nuovi impegni di spesa di € 3.925.000, da destinare all'attività costruttiva, all'acquisto di alloggi e agli interventi di manutenzione straordinaria.

L'attività costruttiva sarà finanziata dalla Provincia attraverso l'erogazione di finanziamenti già impegnati negli anni precedenti per € 9.873.000.

L'acquisto di alloggi sarà coperto da finanziamento provinciale per € 225.300.

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno finanziati dalla Provincia attraverso nuovi impegni di spesa per € 3.549.700, dai contributi comunitari per il progetto Sinfonia, dai contributi FESR e GSE per € 2.460.000, dai rimborsi spese relativi all'erogazione del sussidio casa inizialmente accantonati per la realizzazione della Sede per € 1.835.000, dall'utile presunto dell'esercizio 2019 per € 3.455.000 e mentre la parte rimanente sarà necessario attingere dalla liquidità derivante dalla gestione ordinaria.

Sono stati inoltre previsti interventi di manutenzione straordinaria su sedi dell'Istituto per un totale di € 1.050.000.

**Immobilizzazioni in corso e acconti € 53.546.000**

Si tratta del valore degli interventi costruttivi e manutentivi non ancora ultimati al 31.12.2020.

	Saldo 01.01.2020	Riduzioni	Incrementi	Ammorta- menti	Saldo 31.12.2020
Capitaliz- zato	€ 1.295.396.000	-	€ 33.128.000	€ 13.229.000	€ 1.315.295.000
In fase di costr.	€ 49.266.000	€ 18.451.000	€ 22.731.000		€ 53.546.000

## CAPITALE CIRCOLANTE

**€ 37.040.000**

### Crediti Verso utenti e clienti **€ 12.150.000**

Tale voce comprende:

- 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 € 3.270.000;
- i crediti assegnati al concessionario della riscossione e relativi ad ex inquilini dell'Istituto per affitti ed accessori, per un importo complessivo pari a € 6.375.000;
- i crediti relativi alla fatturazione del mese di gennaio 2021, effettuata in forma anticipata nel mese di dicembre 2020 per € 5.050.000;
- i crediti per spese accessorie non ancora conguagliate dall'Istituto relative a condomini amministrati dai centri servizi all'inquilinato dell'Istituto, ad alloggi ceduti in amministrazione condominiale esterna e ad alloggi presi in affitto da privati al netto degli acconti già addebitati mensilmente agli inquilini per € 3.141.000;
- i crediti verso altri enti ed imprese per € 100.000.

Gli importi sopra indicati sono assunti al lordo della quota accantonata ai fondi svalutazione crediti, che ammontano complessivamente ad € 5.786.000.

Per i crediti nei confronti di inquilini per affitti e accessori ci si pone l'obiettivo di mantenere la morosità ai livelli attuali, nonostante l'aumento del numero degli alloggi locati, grazie ad una continua attività di monitoraggio e di supporto agli inquilini nella gestione dei piani di rientro delle posizioni debitorie. È stato invece stimato un aumento della morosità relativa agli inquilini che hanno lasciato gli alloggi dell'Istituto, tali crediti risultano di difficile recupero e sono affidati esternamente per la riscossione coattiva.

L'aumento del valore di tali 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 Equitalia è sospesa fino al 31.12.2026.

Nel corso dell'anno 2019 è stato attivato il contratto per un nuovo incarico di riscossione coattiva con Alto Adige Riscossioni Spa, società in-house della Provincia, che avrà durata fino al 31.12.2021.

**Crediti verso la Provincia Autonoma di Bolzano € 3.138.000**

Tale voce rappresenta:

- per € 2.708.000 l'importo del credito residuo al finanziamento delle nuove costruzioni e degli acquisti calcolato su base previsione del cronoprogramma, che sarà incassato nell'anno 2020;
- per € 355.000 il credito residuo relativo alla manutenzione straordinaria coperta da impegni e prevista per l'anno 2020;
- per € 75.000, il credito relativo all'anno 2020 per il contributo in conto esercizio a copertura della differenza tra la spesa sostenuta dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi privati con l'applicazione del canone provinciale e il ricavo a titolo di affitto incassato dagli inquilini assegnatari di tali alloggi con applicazione del canone sociale.

Nella stima dei crediti nei confronti della Provincia è stato previsto che il finanziamento relativo all'attività costruttiva e manutentiva relativo all'anno 2020 venga incassato parzialmente nell'anno di competenza, nella misura del 70% per l'attività costruttiva e nella misura del 90% per l'attività di manutenzione straordinaria.

**Crediti tributari € 907.000**

**Crediti v/altri € 4.700.000**

**TOTALE CREDITI € 20:825:000**

**DISPONIBILITÀ LIQUIDE € 16.130.000**

Si tratta delle presumibili giacenze di denaro sui conti correnti di tesoreria al 31.12.2020.

**RATEI E RISCONTI ATTIVI € 150.000**



## VOCI DEL PASSIVO

### **PATRIMONIO NETTO**

**€ 1.376.525.000**

#### **Capitale di dotazione € 4.679.000**

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.

#### **Fondo di dotazione € 42.134.000**

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

#### **Risere di rivalutazione € 11.486.000**

Rappresentano la rivalutazione dei beni immobili effettuata in base alla legge 11.02.1952 n. 74 e in base alla legge 19.03.1983 n. 72.

#### **Riserve statutarie € 93.360.000**

Sono costituite dall'accantonamento in un conto speciale destinato al finanziamento degli interventi di edilizia abitativa agevolata, ai sensi dell'art. 27, comma 5 della L.P. 17.12.1998 n. 13, dell'ammontare annuo dei canoni di locazione riscossi dall'Istituto al netto delle spese generali, di amministrazione e di manutenzione ordinaria e delle imposte. In questa voce è pertanto rappresentato l'importo degli utili conseguiti nei precedenti esercizi e utilizzati per finanziare l'attività edilizia. Nell'anno 2020 sarà accantonato a riserva l'utile netto di bilancio 2019, stimato in € 3.455.000 e destinato al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria.

#### **Altre riserve € 1.224.716.000**

#### **Riserve facoltative € 38.000**

**Riserva per finanziamenti € 1.224.678.000**

La riserva si compone come segue:

Riserve facoltative:	€ 38.000
Fondo contributi in c/capitale per investimenti in sospensione d'imposta:	€ 1.013.845.000
Fondo contributi in c/capitale per investimenti/riserva frazionata 2021-2024:	€ 167.000
Fondo contributi in c/capitale per investimenti/riserva tassata 1993-2020:	€ 210.666.000

**Utile € 150.000**

**FONDI PER RISCHI E ONERI € 1.102.000**

**TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO  
€ 8.231.000**

**DEBITI € 20.858.000**

**Acconti € 1.100.000**

Sono rappresentati dai debiti nei confronti degli inquilini per acconti sulle spese di riscaldamento e le spese accessorie ancora da conguagliare.

**Debiti verso fornitori € 5.500.000**

Rappresentano fatture e bollette di ditte fornitrici di competenza dell'esercizio 2020, pagate nei primi mesi dell'anno 2021.

**Debiti tributari € 100.000**

**Altri debiti € 14.158.000**

Sono rappresentati da:

- i depositi cauzionali degli assegnatari di alloggi e negozi per € 10.715.000;



- i debiti nei confronti dell’Agenzia del Demanio per canoni di locazione e spese condominiali incassati per uno stabile di sua proprietà demaniale gestito dall’Istituto per € 1.320.000;
- altri debiti: € 2.123.000

## **RATEI E RISCONTI**

**€ 6.382.000**

Questa voce è rappresentata per € 5.050.000 dall’importo relativo alla fatturazione per affitti e spese accessorie del mese di gennaio 2021, effettuata nel mese di dicembre 2020, per € 584.000 dal contributo in conto impianti relativo all’attuazione del programma europeo di risanamento energetico di alloggi residenziali denominato “Sinfonia” e per € 748.000 dal contributo in conto impianti relativo all’attuazione del programma europeo di sviluppo economico di alloggi residenziali denominato “FESR”.



## CONTO ECONOMICO

**A. VALORE DELLA PRODUZIONE € 61.065.000**

**RICAVI DALLE VENDITE E DALLE PRESTAZIONI € 55.087.000**

*proventi tipici dell'ente:*

**Canoni di locazione € 38.868.000**

L'importo deriva per € 32.445.000 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 4.325.000 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 53.000 dalla locazione di alloggi presi in affitto da privati.

Figurano inoltre per € 1.660.000 i canoni presunti corrisposti dagli utenti delle case albergo, € 330.000 per canoni presunti corrisposti dagli utenti degli alloggi del ceto medio, nonché € 10.000 per la locazione di aree.

Complessivamente, nel corso dell'anno 2020 è prevista la consegna in locazione di 28 nuovi alloggi.

Per l'anno 2020 sono previsti anche € 45.000 di incassi derivanti dalla locazione dei posti letto presso la nuova struttura Rosenbach di piazza Nikoletti a Bolzano inerenti il progetto di cohousing partito nel corso del mese di settembre 2017.

**Corrispettivi per servizi a rimborso € 15.751.000**

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.

**Rimborsi e proventi diversi e altri ricavi € 468.000**

**INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI € 3.300.000**

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.

**ALTRI RICAVI E PROVENTI € 2.678.000**

Sono rappresentati da:

**Plusvalenze da alienazioni e sopravvenienze attive € 1.370.000**

Le plusvalenze stimate derivano principalmente dalla probabile cessione mediante asta di un'area sita nel Comune di Brennero.

**Altri ricavi € 1.308.000**

**COSTI DELLA PRODUZIONE € 58.469.000**

**PER MATERIE PRIME; SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI  
€ 23.000**

**SPESE PER SERVIZI € 23.204.000**

Questa voce si compone soprattutto dalle seguenti posizioni:

**Spese generali € 2.397.000**

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 2020, nell'ambito delle linee strategiche dell'IPES 2020, approvate dalla giunta provinciale il 3 maggio 2016, sono stati stanziati fondi per il progetto di analisi e revisione delle procedure aziendali, per il miglioramento funzionale del sistema informativo e l'installazione di una nuova interfaccia grafica, per l'incarico ad un'agenzia per la gestione dei contatti con i media, per la prosecuzione della consulenza nell'ambito del corporate identity.

Sono inoltre previsti i incarichi a personale tecnico per il rilascio delle certificazioni energetiche degli edifici, per la gestione amministrativa/contabile di un progetto di

risanamento energetico degli edifici (Progetto Sinfonia), per la gestione delle pratiche catastali; inoltre, in considerazione dell'aleatorietà di vertenze in corso nei confronti delle imprese ed inquilini, sono stati accantonati fondi per oneri a carico dell'Istituto relativi a rappresentanze in giudizio, consulenze di CTU e CTP e spese processuali.

**Spese di amministrazione degli stabili € 1.390.000**

**Spese di manutenzione degli stabili € 5.620.000**

Questa voce rappresenta per € 3.200.000 le spese per la manutenzione ordinaria degli stabili, per € 2.350.000 le spese di ripristino degli alloggi e per € 70.000 le spese di manutenzione ordinaria case albergo.

**Spese per servizi a rimborso € 13.631.000**

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

**Spese per interventi edilizi ed altri € 166.000**

**ONERI PER IL PERSONALE € 13.539.000**

di cui:	
salari e stipendi	€ 9.799.000
Oneri sociali	€ 2.700.000
Trattamento di fine rapporto	€ 900.000
Altri costi	€ 140.000

Nell'ambito della pianificazione triennale del fabbisogno di personale, sono previste nuove assunzioni a tempo indeterminato, sia per coprire delle posizioni già vacanti in organico, sia per sostituire personale che sarà collocato a riposo.

Per l'anno 2020 sono stati stanziati i fondi per gli aumenti di stipendio, previsti dal nuovo contratto collettivo intercompartimentale per il periodo 2019-2021.

**AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI** € 14.148.000**Ammortamento beni immateriali** € 416.000

di cui € 385.000 dall'ammortamento degli immobili in proprietà superficiaria, calcolato in quote costanti in base alla durata della concessione.

**Ammortamento beni materiali** € 13.362.000

Tale voce comprende:

le quote di ammortamento fiscalmente non deducibili sugli alloggi di locazione	€ 12.087.000
le quote di ammortamento degli immobili strumentali (uffici, negozi, garage, impianti) – percentuale applicata 3%	€ 1.143.000
l'ammortamento ordinario di mobili (12%), macchinario CED (20%), macchine d'ufficio (20%), attrezzature varie (15%), automezzi (25%) e di impianti fotovoltaici (9%)	€ 132.000

**Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide** € 370.000

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

**ONERI DIVERSI DI GESTIONE** € 6.922.000

Questa voce comprende:

IVA indetraibile corrisposta sulle fatture nell'anno 2020	€ 3.561.000
imposta di registro a carico dell'Istituto da corrispondere sui contratti di locazione e sugli acquisti di immobili	€ 450.000
imposta di bollo, le tasse comunali per occupazione suolo pubblico	€ 16.000
IMI	€ 2.480.000
Contributi associativi diversi	€ 70.000
Altre voci (rettifiche di ricavi, perdite su crediti, sopravvenienze passive)	€ 345.000

**C. PROVENTI E ONERI FINANZIARI** - € 50.000

**IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO** **€ 2.365.000**

L'IRES per l'anno 2020, calcolata in base all'aliquota agevolata del 12,00%, ammonta a € 2.212.000, di cui € 2.118.000 di competenza dell'esercizio e € 147.000 relativi all'accantonamento per imposte differite per plusvalenze, mentre € 116.000 sono coperti dall'utilizzo dell'accantonamento per imposte differite generate nei quattro anni precedenti.

L'IRAP per l'anno 2020, calcolata sulla base dell'aliquota del 2,68%, ammonta ad € 184.000.

**UTILE DELL'ESERCIZIO** **€ 150.000**