



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

**Egredi componenti del Consiglio di Amministrazione!**

**Egredi componenti del Collegio dei Sindaci!**

**Signore! Signori!**

Nel presente bilancio di previsione sono rappresentati i ricavi e i costi previsti per l'anno 2021, mentre il risultato delle variazioni delle poste patrimoniali viene indicato nel rendiconto patrimoniale alla data del 31.12.2021.

I ricavi previsti ammontano ad € 63.576.000, a fronte di costi previsti per € 59.020.000, con risultato ante imposte di € 4.411.000. Tale risultato è gravato da imposte dirette per € 2.621.000, l'utile netto di esercizio ammonta pertanto ad € 1.790.000.

Al termine dell'esercizio 2021, l'attivo di bilancio è stato stimato in € 1.444.176.000, di cui il capitale immobilizzato ammonterà ad € 1.407.601.000 e l'attivo circolante ad € 36.345.000. La relazione accompagnatoria al bilancio di previsione illustra nel dettaglio le singole voci.

### **REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI EDILIZI**

Per l'attuazione dei programmi edilizi nell'anno 2021 sono stati previsti complessivamente lavori per **€ 17.978.137**.

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

### **ELENCO DELLE NUOVE COSTRUZIONI E ACQUISTI PER L'ANNO 2021**

Per l'anno 2021 è prevista la consegna agli assegnatari di 54 alloggi in diversi comuni (Bressanone 9 alloggi +9 alloggi per il ceto medio, Castelrotto 6 alloggi e Laives 30 alloggi per il ceto medio) e l'ultimazione dei lavori del cantiere di Merano, Via Carducci con 8 alloggi.



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

Nell'anno 2021 è inoltre previsto l'inizio dei lavori per la costruzione di 123 alloggi in diversi comuni (Bolzano/Maso della Pieve 15 alloggi, Bolzano/ex convitto Aslago 65 alloggi, Egna, 12 alloggi, Silandro 14 alloggi, Martello 5 alloggi e Vipiteno 12 alloggi).

Saranno completate le progettazioni e predisposte le gare di appalto per complessivi 37 alloggi in diversi comuni (Fiè allo Sciliar 14 alloggi, Dobbiaco 6 alloggi, Bressanone/Landwirt 9 alloggi e Laces 8 alloggi), mentre proseguiranno le progettazioni per ulteriori 81 alloggi Bolzano/Druso Est 35 alloggi), San Lorenzo di Sebato 8 alloggi, Brunico/Decobelli (30 alloggi e Terlano 8 alloggi).

Nell'anno 2021 si prevede inoltre di espletare i concorsi di progettazione per la realizzazione di 54 alloggi (Ora 8 alloggi, Montagna 8 alloggi, Badia 5 alloggi, Ortisei 15 alloggi, Appiano 10 alloggi e Scena 8 alloggi).

#### **LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'ANNO 2021**

Nell'ambito della manutenzione straordinaria degli edifici, l'Istituto impegnerà nel prossimo anno mezzi finanziari ed organizzativi con un investimento previsto di complessivi **€ 43.801.700**.

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 2021 verranno avviati o proseguiti i seguenti lavori di riqualificazione energetica in 25 edifici per un totale di 556 alloggi (Bolzano, via Similaun 70 con 24 alloggi, Bolzano, via Resia 28 con -28 alloggi, Bolzano viale Europa 172-176 con 101 alloggi, Bolzano via Milano 88 con 21 alloggi, Bressanone-via Castellano 83-85-87 con 17 alloggi, Bressanone-via Vittorio Veneto 33 con 25 alloggi + 2 uffici, Perca-via Poligono 47-49 con 8 alloggi, Brunico-via Kerer 45 con 14 alloggi, Sarentino-via Alto Adige 19 con 6 alloggi, San Candido-via Dr. Scheiber 17 con 6 alloggi, Luson-via König Arnulf 6 con 6 alloggi, Gais-via Lovello 1-15 con 8 alloggi, Vipiteno-via Gänsbacher 27-31 risanamento garage, Falzes-con 6 alloggi, Vipiteno-via Riesenbachl 2 con 2 alloggi, Lagundo via Ladurner 7-9-11 con 30 alloggi, Prato allo Stelvio Reutweg 22-22/a con 10 alloggi, Castelbello via tre canti 2-4 con 11 alloggi, Appiano via Max Sparer 171-227 con 29 alloggi, Merano piazza San Vigilio 11-12 con 24 alloggi, Merano via D. Chiesa 4-30 con



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

110 alloggi, Merano via Manzoni 119-121 con 35 alloggi, San Pancrazio Widumanger 5-7 con 10 alloggi; Malles Laudes 144 con 7 alloggi, Silandro Vezzano con 8 alloggi).

Per tutti gli interventi di risanamento energetico in programma si provvederà alla verifica dell'ammissibilità all'agevolazione fiscale Superbonus 110%.

Nell'anno 2021 è previsto il rinnovo di diversi impianti termici, con importanti interventi di bilanciamento delle colonne, in funzione del risparmio energetico e della riduzione del rischio legionella e, ove possibile, il loro allacciamento al teleriscaldamento.

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

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

### **MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPRISTINO ALLOGGI**

L'ufficio Manutenzione ordinaria nell'anno 2021 si farà carico di circa 8.000 interventi di manutenzione ordinaria.

Nell'anno 2020, ad oggi, sono stati aggiudicati circa 100 nuovi appalti per un totale di spesa prevista di circa. € 3.700.000; tali appalti prevedono contratti con una durata media 24 mesi.

### **SEDI UFFICI IPES**

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

Nell'anno 2020 nella sede di Via Milano 2 si sono conclusi i lavori di realizzazione dell'impianto di raffrescamento, di allacciamento al teleriscaldamento, di risanamento dell'impianto antincendio, mentre nella sede di Via Orazio è stata effettuata la completa sostituzione di serramenti, avvolgibili e del portoncino di ingresso.

Entro la fine dell'anno verrà avviata la progettazione per l'impianto di raffrescamento della sede di Via Orazio e il termine dei lavori è previsto prima dell'estate 2021.



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

## **FINANZIAMENTO ATTIVITÀ COSTRUTTIVA**

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

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

Al fine di individuare le fonti più idonee per il finanziamento dell'attività costruttiva e manutentiva degli stabili e di valutare l'impatto di un'operazione di indebitamento sull'equilibrio economico e finanziario dell'Istituto, è stato affidato un incarico di consulenza a Euregio+, società in house della Provincia.

Su indicazione della Provincia dovranno inoltre essere elaborate, con il supporto di Euregio+, proposte di interventi strutturali riguardanti la tipologia degli interventi costruttivi e la determinazione dei canoni di locazione.

## **NUOVE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE DI UN ALLOGGIO SOCIALE**

Il termine per la presentazione delle domande per l'assegnazione di un alloggio IPES è scaduto il 31 ottobre 2020 e si stima che le domande pervenute ammontino a ca.4.800, in linea con l'anno precedente

Le domande pervenute saranno esaminate entro il mese di luglio 2021 e quindi verranno redatte le relative graduatorie.

## **ENTRATE DA CANONI DI LOCAZIONE**

Nel 2021 sono previste entrate da canoni di locazione per complessivi € 39.807.00, di cui € 33.801.000 derivano dalla locazione di alloggi, € 1.618.000 dalla locazione di posti letto in case albergo per lavoratori e € 4.388.000 dalla locazione di negozi e altri beni strumentali.



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

## **MOROSITA' DEGLI INQUILINI**

L'anno 2020 è stato purtroppo caratterizzato dalla grave crisi economica legata all'emergenza sanitaria Covid-19, che ha interessato anche parte degli inquilini dell'Istituto.

Nell'ambito delle misure adottate dalla Giunta Provinciale per limitare gli effetti negativi della crisi, con delibera n.248 del 07.04.2020, è stata disposta la sospensione del pagamento dei canoni e delle spese accessorie degli immobili dell'Istituto per le famiglie nelle quali almeno un membro abbia dovuto sospendere l'attività lavorativa in seguito alle restrizioni imposte per contrastare la diffusione del virus, oppure sia stato licenziato o collocato in cassa integrazione. La sospensione ha riguardato anche i locatari di immobili commerciali. La delibera ha previsto che i pagamenti sospesi siano da pagarsi entro il 31 dicembre 2020 senza il pagamento di interessi o sanzioni.

Con D.L. nr. 18 del 17.03.2020, sono inoltre state sospese le procedure esecutive per il rilascio degli immobili.

Mentre parte degli inquilini che hanno beneficiato della sospensione del pagamento del canone ha già provveduto a pagare gli importi dovuti, per altri il pagamento risulta difficoltoso, nonostante la crescente attività di supporto offerta dai servizi sociali e dalle associazioni di volontariato.

Ciò ha generato un incremento della morosità dell'inquilinato, contrastata almeno in parte da un'intensa attività di monitoraggio e di concessione di pagamenti rateali da parte dell'ufficio preposto all'incasso dei canoni.

In seguito all'aggravamento delle condizioni economiche di molti inquilini, legato al secondo periodo di diffusione del virus, sono state proposte alla Giunta Provinciale ulteriori misure riguardanti la proroga e la sospensione dell'incasso dei canoni.

## **PERSONALE**

Attualmente l'Istituto conta 212 collaboratori di cui 195 hanno un rapporto di lavoro a tempo indeterminato e 17 un rapporto di lavoro a tempo determinato. Di quest'ultimi, 6 hanno un contratto a tempo determinato come sostituti di personale assente e 11 hanno un contratto di lavoro a tempo determinato per coprire posti vacanti.

Nella sottostante tabella vengono indicati i rapporti di lavoro a tempo pieno e quelli a tempo parziale.



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

Situazione del personale al 10.11.2020

<b>Collaboratori</b>	<b>100%</b>	<b>90%</b>	<b>75%</b>	<b>60%</b>	<b>50%</b>	<b>Numero collaboratori</b>
A tempo indeterminato	110	23	39	9	14	195
A tempo determinato	11	2	2	-	2	17
<b>Totale</b>	<b>121</b>	<b>25</b>	<b>41</b>	<b>9</b>	<b>16</b>	<b>212</b>

### **SITUAZIONE REDDITUALE**

In base alla documentazione e alle stime attualmente formulate, il bilancio di previsione 2021 chiude con un utile pari ad € 1.790.000.

Bolzano, 30 novembre 2020

LA PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Tosolini