



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 2021



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

Immagine frontespizio: Bressanone – via Roncato 11 – 18 alloggi



RELAZIONE DELLE PRINCIPALI VOCI CONTABILI DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2021

STATO PATRIMONIALE

VOCI DELL'ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI € 1.407.601.000

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI € 7.062.000

Si riferiscono a "concessioni, licenze, marchi e diritti simili" per € 341.000 e a stabili in proprietà superficaria per € 6.721.000.

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 € 1.400.539.000

Terreni e fabbricati € 1.348.344.000

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2021 del patrimonio immobiliare dell'Istituto al netto del relativo fondo di ammortamento.

Il valore si compone come segue:

• Valore al 31.12.2020 del patrimonio immobiliare	€ 1.304.295.000
• Incremento derivante dal trasferimento a patrimonio degli alloggi che verranno ultimati nell'anno 2021 e dalla capitalizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria	€ 57.652.000
• Dedotto l'incremento del fondo di ammortamento al 31.12.2021	€ 13.603.000
Valore al 31.12.2021 del patrimonio immobiliare	€ 1.348.344.000

Per quanto attiene la realizzazione del programma di costruzione, nell'anno 2021 è prevista una spesa complessiva di € 61.779.837, di cui € 17.752.837 per nuove costruzioni (si veda allegato programma di costruzione), € 225.300 per acquisto di alloggi e € 43.801.700 per manutenzione straordinaria degli immobili (si veda allegato programma interventi di manutenzione). A queste spese si



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

sommano € 2.460.000 di costi del personale tecnico dell'Istituto che vengono capitalizzati. L'incremento del patrimonio dell'Istituto, stimato in € 57.652.000, deriva dalla capitalizzazione dei costi relativi al cantiere ultimato nell'anno 2021 di 18 alloggi a Bressanone, 30 alloggi a Laives, 6 alloggi a Castelrotto 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.

Nel mese di ottobre 2020, in seguito ad un incontro con il Presidente della Giunta Provinciale e con l'Assessora all'Edilizia abitativa, è stato dato incarico all'Ipes di finanziare attraverso la stipula di un mutuo il programma di costruzione per il periodo 2021-2025 e gli interventi di manutenzione straordinaria per il periodo 2021-2023 per la quota eccedente la disponibilità finanziaria dell'Istituto.

Per quanto attiene l'attività costruttiva e l'acquisto di alloggi, nel corso dell'anno 2021 verranno finanziati tramite contributi in conto capitale impegnati dalla Provincia in anni precedenti interventi per € 11.620.816, mentre il fabbisogno rimanente, pari € 6.357.321, verrà coperto attraverso l'accensione del mutuo.

Per quanto attiene il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria, la Provincia destinerà nell'anno 2021 il finanziamento residuo relativo all'erogazione del sussidio casa per € 8.000.000, mentre la parte rimanente del fabbisogno verrà coperta per € 27.621.000 dalla disponibilità finanziaria dell'Istituto e per € 7.718.700 attraverso l'accensione del mutuo.

I costi relativi a interventi di manutenzione straordinaria su sedi dell'Istituto, previsti per un totale di € 462.000, saranno coperti con disponibilità finanziaria propria.

Immobilizzazioni in corso e acconti € 51.722.000

Si tratta del valore degli interventi costruttivi e manutentivi non ancora ultimati al 31.12.2021.



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

	Saldo 01.01.2021	Riduzioni	Incrementi	Ammorta- menti	Saldo 31.12.2021
Capitaliz- zato	€ 1.304.295.000	-	€ 57.652.000	€ 13.603.000	€ 1.348.344.000
In fase di costr.	€ 51.386.000	€ 24.157.000	€ 24.493.000		€ 51.722.000

CAPITALE CIRCOLANTE € 36.345.000

Crediti Verso utenti e clienti € 10.800.000

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 € 4.728.000;
- i crediti assegnati al concessionario della riscossione e relativi ad ex inquilini dell'Istituto per affitti ed accessori, per un importo complessivo pari a € 6.448.000;
- i crediti relativi alla fatturazione del mese di gennaio 2022, effettuata in forma anticipata nel mese di dicembre 2021 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 € 1.842.000;
- i crediti verso altri enti ed imprese per € 80.000.

Gli importi sopra indicati sono assunti al lordo della quota accantonata ai fondi svalutazione crediti, che ammontano complessivamente ad € 7.348.000.

A causa della situazione epidemiologica ancora in corso e della conseguente crisi economica che ne è scaturita, il legislatore nazionale ha bloccato la possibilità di sfrattare dalle abitazioni conduttori morosi per i quali risultano già esecutive procedere di sfratto. Il legislatore provinciale ha inoltre concesso agli inquilini con difficoltà economiche dovute alla pandemia di sospendere il pagamento dei canoni e delle spese accessorie per i mesi di aprile, maggio e giugno 2020 ed ulteriori misure riguardanti la proroga e la sospensione dell'incasso dei canoni sono state proposte alla Giunta Provinciale per l'anno 2021, comportando così un aumento dei crediti maturati dall'Istituto nei confronti degli inquilini. Pertanto, il saldo dei crediti non riscossi durante l'anno 2020 – e presumibilmente anche per parte



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

dell'anno 2021 – vedrà un sensibile aumento rispetto agli aumenti che si sono verificati negli esercizi precedenti.

Nonostante la situazione emergenziale che si protrarrà anche nel 2021 rimane costante l'impegno a contenere l'aumento della morosità 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.

Nell'anno 2021 verrà stipulato un nuovo incarico di durata triennale per la riscossione coattiva con Alto Adige Riscossioni Spa, società in-house della Provincia.

Crediti verso la Provincia Autonoma di Bolzano € 13.638.000

Tale voce rappresenta:

- per € 4.367.000 l'importo del credito per nuove costruzioni e acquisti i cui lavori sono stati realizzati nel secondo semestre 2021 con fondi anticipati dall'Istituto;
- per € 9.216.000 l'importo complessivo del residuo degli impegni di spesa già approvati dalla Provincia, calcolato sulla base del cronoprogramma delle nuove costruzioni, che sarà incassato negli anni 2022 e successivi;
- per € 55.000, il credito relativo all'anno 2021 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.

Crediti tributari € 2.847.000

Comprendono per € 2.000.000 il credito di imposta derivante dall'applicazione del Superbonus 110% per lavori di risanamento energetici conclusi entro la fine dell'anno 2021.



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

Crediti v/altri € 2.945.000

TOTALE CREDITI € 30.230.000

DISPONIBILITÀ LIQUIDE € 6.100.000

Si tratta delle presumibili giacenze di denaro sui conti correnti di tesoreria al 31.12.2021.

RATEI E RISCONTI ATTIVI € 230.000



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

VOCI DEL PASSIVO

PATRIMONIO NETTO € 1.391.351.000

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.

RISERVE 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 € 96.020.000

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 2021 sarà accantonato a riserva l'utile netto di bilancio 2020, stimato in € 4.597.000 e destinato al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria.

ALTRE RISERVE € 1.235.242.000

Riserve facoltative € 38.000

Riserva per finanziamenti € 1.235.204.000



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

La riserva si compone come segue:

Riserve facoltative:	€ 38.000
Fondo contributi in c/capitale per investimenti in sospensione d'imposta:	€ 1.010.566.000
Fondo contributi in c/capitale per investimenti/riserva frazionata 2022-2025:	€ 253.000
Fondo contributi in c/capitale per investimenti/riserva tassata 1993-2021:	€ 210.802.000
Fondo contributi in c/capitale – altri:	€ 13.583.000

UTILE € 1.790.000

FONDI PER RISCHI E ONERI € 744.000

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO € 7.731.000

DEBITI € 37.300.000

Debiti v/banche € 13.780.000

Sono rappresentati dai debiti nei confronti degli istituti di credito per i mutui accesi durante l'anno per il finanziamento del programma edilizio per il periodo 2021-2025 e degli interventi di manutenzione straordinaria per il periodo 2021-2023.

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 € 7.450.000

Rappresentano fatture e bollette di ditte fornitrici di competenza dell'esercizio 2021, pagate nei primi mesi dell'anno 2022.

Debiti tributari € 85.000

ALTRI DEBITI € 14.885.000

Sono rappresentati da:

- i depositi cauzionali degli assegnatari di alloggi e negozi e gli interessi relativi per € 10.870.000;



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

- 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 € 1.425.000;
- altri debiti: € 2.590.000.

RATEI E RISCOINTI

€ 7.050.000

Questa voce è rappresentata per € 5.050.000 dall'importo relativo alla fatturazione per affitti e spese accessorie del mese di gennaio 2022, effettuata nel mese di dicembre 2021 e da € 2.000.000 per il credito di imposta derivante dall'applicazione del Superbonus 110% di competenza degli esercizi successivi al 2021 per lavori di risanamento energetici conclusi entro la fine dell'anno 2021.



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

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE € 63.576.000

RICAVI DALLE VENDITE E DALLE PRESTAZIONI € 56.609.000

proventi tipici dell'ente:

Canoni di locazione € 39.807.000

L'importo deriva per € 33.476.000 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 4.388.000 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 45.000 dalla locazione di alloggi presi in affitto da privati.

Figurano inoltre per € 1.618.000 i canoni presunti corrisposti dagli utenti delle case albergo, € 280.000 per canoni presunti corrisposti dagli utenti degli alloggi del ceto medio.

Complessivamente, nel corso dell'anno 2021 è prevista la consegna in locazione di 54 nuovi alloggi (Bressanone 18, Laives 30, Castelrotto 6) e di 300 alloggi risanati.

Corrispettivi per servizi a rimborso € 16.351.000

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 € 451.000

INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI € 2.460.000

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.



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

ALTRI RICAVI E PROVENTI € 4.507.000

Sono rappresentati da:

Plusvalenze da alienazioni e sopravvenienze attive € 2.617.000

Le plusvalenze stimate derivano principalmente dalla probabile cessione di 15 alloggi dell'Istituto al personale militare e dalla cessione di alcune aree.

Altri ricavi € 1.890.000

COSTI DELLA PRODUZIONE € 59.020.000

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

SPESE PER SERVIZI € 23.528.000

Questa voce si compone soprattutto dalle seguenti posizioni:

Spese generali € 2.730.000

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 2021 sono stati stanziati fondi per il progetto di analisi e revisione delle procedure aziendali, per la digitalizzazione dei processi, per il progetto E-gov, per l'incarico ad un'agenzia per la gestione dei contatti con i media e 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 dei progetti FESR e Sinfonia nell'ambito del risanamento energetico degli edifici, per la gestione delle pratiche catastali, per l'analisi della rischiosità degli edifici per legionellosi; 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.



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

Spese di amministrazione degli stabili € 1.374.000

Spese di manutenzione degli stabili € 5.020.000

Questa voce rappresenta per € 2.700.000 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 € 14.225.000

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

Spese per interventi edilizi ed altri € 179.000

ONERI PER IL PERSONALE € 13.861.000

di cui:

salari e stipendi	€ 10.213.000
oneri sociali	€ 2.623.000
trattamento di fine rapporto	€ 900.000
altri costi	€ 125.000

Per l'anno 2021 sono state stanziare le risorse finanziarie per il contratto collettivo intercompartimentale per la generalità del personale per il periodo 2019-2021, nonché le risorse finanziarie per il contratto collettivo intercompartimentale per il personale dirigente per il periodo 2020-2022. Inoltre, in applicazione dell'art. 2 comma 4 del contratto collettivo intercompartimentale del 28.08.2020, attingendo alle risorse finanziarie per la contrattazione collettiva, verrà effettuato il recupero strutturale delle somme erogate a titolo di assegno personale pensionabile, corrispondenti a indennità di direzione, di coordinamento e di sostituto direttore, in assenza di formale incarico e di espletamento di alcuna funzione secondo le modalità indicate nell'articolo 40, comma 3-quinquies del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI € 14.414.000

Ammortamento beni immateriali € 262.000



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

di cui € 206.000 dall'ammortamento degli immobili in proprietà superficiaria, calcolato in quote costanti in base alla durata della concessione.

Ammortamento beni materiali € 13.728.000

Tale voce comprende:

le quote di ammortamento fiscalmente non deducibili sugli alloggi di locazione	€ 12.411.000
le quote di ammortamento degli immobili strumentali (uffici, negozi, garage, impianti) – percentuale applicata 3%	€ 1.192.000
l'ammortamento ordinario di mobili (12%), macchinario CED (20%), macchine d'ufficio (20%), attrezzature varie (15%), automezzi (25%) e di impianti fotovoltaici (9%)	€ 125.000

Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide € 424.000

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 € 6.589.000

Questa voce comprende:

IVA indetraibile corrisposta sulle fatture nell'anno 2021	€ 3.558.000
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	€ 14.000
IMI	€ 2.150.000
Contributi associativi diversi	€ 70.000
Altre voci (rettifiche di ricavi, perdite su crediti, sopravvenienze passive)	€ 347.000

PROVENTI E ONERI FINANZIARI - € 145.000

Interessi ed altri oneri finanziari verso altri soggetti € 160.000

Nella corrente sezione del Conto economico sono stati riportati € 140.000 di interessi passivi di competenza dell'esercizio e maturati su contratto di mutuo stipulato nel corso dell'anno 2021 per il finanziamento del programma costruttivo

e degli interventi di manutenzione straordinaria e € 20.000 di interessi passivi maturati sulle cauzioni degli inquilini in deposito presso l'Istituto al netto degli interessi attivi maturati.



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

IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO

€ 2.621.000

L'IRES per l'anno 2021, calcolata in base all'aliquota agevolata del 12,00%, ammonta a € 2.398.000, di cui € 2.246.000 di competenza dell'esercizio e € 273.000 relativi all'accantonamento per imposte differite per plusvalenze, mentre € 121.000 sono coperti dall'utilizzo dell'accantonamento per imposte differite generate nei quattro anni precedenti.

L'IRAP per l'anno 2021, calcolata sulla base dell'aliquota del 2,68%, ammonta ad € 223.000.

UTILE DELL'ESERCIZIO € 1.790.000