



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 2023**



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

Immagine frontespizio: Bolzano – V.le Europa 172 - 176



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

## **RELAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE** **2023**

**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 2023 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 € 73.225.000 a fronte di costi previsti per € 67.554.000, l'utile netto di esercizio ammonta pertanto ad € 3.637.000 post imposte.

### **REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI EDILIZI**

Per l'attuazione dei programmi edilizi nell'anno 2023 sono stati previsti complessivamente spese per **€ 22.262.000**.



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

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

La PAB ha attivato la redazione del nuovo programma costruttivo 2023-2033 a metà del 2022 chiedendo ai Comuni le loro necessità e di farle avere a IPES. Attualmente sono ancora in atto le verifiche non avendo ricevuto risposta da tutti i Comuni interessati.

### **ELENCO DELLE NUOVE COSTRUZIONI E ACQUISTI PER L'ANNO 2023**

Per l'anno 2023 è prevista l'ultimazione e la consegna agli assegnatari di 34 alloggi in diversi comuni (Martello 5 alloggi, Silandro 14 alloggi e Bolzano/Maso della Pieve 15 alloggi).

Nell'anno 2023 è inoltre previsto l'inizio e/o la prosecuzione dei lavori per la costruzione di 149 alloggi in diversi comuni (Bolzano/ex convitto Aslago 65 alloggi, Bolzano/Druso Est 28 alloggi, Egna, 12 alloggi, Vipiteno 12 alloggi, Bressanone/Landwirt 9 alloggi, Dobbiaco 6 alloggi, Laces 8 alloggi e Terlano/Settequerce 9 alloggi).

Saranno completate le progettazioni e predisposte le gare di appalto per complessivi 56 alloggi in diversi comuni (San Lorenzo di Sebato 8 alloggi, Brunico/Decobelli 34 alloggi e Fiè allo Sciliar 14 alloggi), mentre proseguiranno le progettazioni per ulteriori 38 alloggi, Ora 8 alloggi, Badia/Boscdaplan 5 alloggi, Appiano 10 alloggi ed Ortisei 15 alloggi).

Nell'anno 2023 si prevede inoltre di espletare i concorsi di progettazione per la realizzazione di 16 alloggi (Montagna 8 alloggi, e Scena 8 alloggi) e di avviare la analisi urbanistica e la redazione del documento iniziale alla progettazione per i progetti di demoricostruzione a Laives/Via Sottomonte e Bolzano/Via Aslago oltre alla nuova costruzione a Lana/Via Merano – Zona EXCLUSIV.

Inoltre nel mese di dicembre 2022 è stata proposto a IPES l'acquisto di terreno edificabile a San Pancrazio. La Ripartizione servizi tecnici valuterà le possibilità edificatorie, in linea con quanto verrà ancora indicato nel programma costruttivo 2023-2033 dalla giunta.



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

## **LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'ANNO 2023**

Nell'ambito della manutenzione straordinaria degli edifici, l'Istituto impegnerà nel prossimo anno mezzi finanziari ed organizzativi con un investimento previsto di complessivi **€ 49.020.100**.

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 2023 verranno avviati o proseguiti i lavori di riqualificazione energetica in 22 edifici.

Per tutti gli interventi di risanamento energetico in programma si provvederà alla verifica dell'ammissibilità all'agevolazione fiscale Superbonus. Inoltre sono stati attuati i progetti che sono stati inseriti nel programma del fondo complementare (PNC) al piano di nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).

Nell'anno 2023 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 e, ove possibile, il loro allacciamento al teleriscaldamento con interventi previsti in almeno nove edifici, specialmente a Bolzano, e Merano.

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 nonché l'attivazione di un programma di monitoraggio delle linee vita.

Nell'anno 2023 è infine prevista la trasformazione e integrazione del programma straordinario di risanamento di alloggi nelle procedure di risanamento alloggi. In questo contesto saranno allineate e standardizzate le procedure tra i diversi uffici tecnici e la gestione per il recupero, come inizialmente previsto dal programma speciale, sarà ripartita su tutti gli uffici e coordinati dalla Ripartizione servizi tecnici.



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

## **MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPRISTINO ALLOGGI**

L'Ufficio Tecnico Manutenzione nell'anno 2023 si farà carico di ca. 8.000 interventi di manutenzione ordinaria, oltre al ripristino degli alloggi vuoti nella zona di competenza dei Centro Servizi all'Inquilinato di Merano e Bressanone.

Nell'anno 2022, ad oggi, sono stati aggiudicati circa 90 nuovi appalti per un totale di spesa prevista di circa € 5.520.000; la durata di tali appalti varia dai 24 ai 36 mesi. Mentre negli scorsi anni le gare dell'Ufficio Tecnico Manutenzione si attestavano intorno ai 130 appalti aggiudicati, quest'anno tale numero ha subito una diminuzione. Questo è dovuto soprattutto da un lato alla questione dell'adeguamento prezzi dei nostri capitolati a causa del rincaro straordinario, il cui chiarimento si è protratto per alcuni mesi, e dall'altro a molte gare andate deserte. Si spera in un inversione di tale trend, visto che nel caso della manutenzione molti servizi sono essenziali.

## **SEDI UFFICI IPES**

Nel corso dell'anno si è concluso l'intervento di risanamento delle facciate della sede di via Milano 2 (stima importo lavori ca. 300.000,- €). Per quanto riguarda invece la sede di via Orazio 14 a Bolzano è stato deciso di evitare i singoli e sparsi interventi minuti, ma di eseguire un risanamento globale di tutto il fabbricato inclusa la rispettiva e completa progettazione. Per questo intervento dovranno ancora essere stimati i costi e predisposto il finanziamento.

Per quanto riguarda gli argomenti importanti segnalati nella relazione alla Presidente in data 12.05.2021 la Ripartizione servizi tecnici si sta attivando per creare competenze specifiche in piccoli gruppi di esperti per i temi antiincendio, legionella e Life-Line, che poi attueranno quanto necessario. Si rimarca inoltre l'importanza delle manutenzioni straordinarie del patrimonio esistente dell'IPES, che in alcuni casi, in mancanza di adeguati interventi, sta subendo un deterioramento rapido al quale la manutenzione ordinaria non riesce sempre a far fronte, rischiando così il sorgere di situazioni di serio pericolo a persone e cose. Pertanto in caso di necessità la RT farà confluire il personale a disposizione per il sostentamento della manutenzione.



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Institut 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.

L'IPES ha quantificato il fabbisogno finanziario da coprire tramite mutuo 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.

La Giunta Provinciale con delibera n.19 del 19.01.2021 ha autorizzato l'IPES a verificare in via prioritaria la possibilità di accedere ad un cofinanziamento presso BEI ad un tasso agevolato e a bandire, in subordine, per la parte residua non coperta dai cofinanziamenti di BEI, una procedura di gara pubblica per l'accensione di un mutuo ad erogazione multipla con durata ventennale o altra idonea forma di finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti o con altri Istituti bancari.

L'istruttoria di BEI si è conclusa in senso positivo e nel mese di marzo 2021 è stata deliberata la concessione di un finanziamento che copre l'intero fabbisogno dell'Istituto di € 125.578.500 per la durata di 30 anni.

La verifica dell'economicità delle condizioni economiche 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 erogherà finanziamenti in conto capitale solamente per i cantieri di Bolzano Via Maso della



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

Pieve 15 alloggi e Silandro Schöpfareal 14 alloggi e per il cofinanziamento dei costi per 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 ricorrerà interamente al capitale di prestito. finanziamento tramite prestito.

Il finanziamento della manutenzione straordinaria nell'anno 2023 avverrà tramite l'utilizzo di fondi propri, contributi PNRR, crediti di imposta Superbonus e per la parte rimanente tramite capitale di prestito, mentre per gli anni 2024 e 2025 è ancora da quantificare il contributo provinciale disponibile.

## **PROGRAMMA INVESTIMENTI**

Per l'anno 2023 l'Istituto ha programmato un piano di investimenti per l'acquisto di software e beni strumentali per un importo complessivo di € 551.000. Questa cifra comprende anche l'implementazione del progetto di call center per l'ammontare di € 386.000. L'acquisto di macchine d'ufficio, attrezzature e nuovi mobili per le case albergo di Bolzano e Merano comporteranno la spesa di € 178.000.

Nella seguente relazione tecnico-economica sono rappresentate le principali poste relative ai ricavi e ai costi previsti per l'anno 2023

+

## **RELAZIONE TECNICO- ECONOMICA**

**VALORE DELLA PRODUZIONE € 73.225.000**

**RICAVI DALLE VENDITE E DALLE PRESTAZIONI € 66.380.000**

***proventi tipici dell'ente:***

**Canoni di locazione € 41.820.000**

L'importo deriva per 34.556.000 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 5.008.000 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 38.000 dalla locazione di alloggi presi



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

in affitto da privati, per € 298.000 per canoni presunti corrisposti dagli utenti degli alloggi del ceto medio.

Figurano inoltre per € 1.920.000 i canoni e dalle spese accessorie corrisposti dagli utenti delle case albergo e dagli utenti dei minialloggi per il personale sanitario

Complessivamente, nel corso dell'anno 2023 è prevista la consegna in locazione di 73 nuovi alloggi (Bolzano via Maso della Pieve 15 alloggi, Bressanone Via Roncato 9 alloggi ceto medio, Laives 30 alloggi ceto medio, Martello 5 alloggi, Silandro 14 alloggi).

**Corrispettivi per servizi a rimborso € 24.090.000**

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 € 2.594.000**

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 € 2.740.000**

Le plusvalenze stimate derivano principalmente dalla cessione di 15 alloggi dell'Istituto al personale militare e dalla cessione o permuta di diverse unità immobiliari da effettuarsi nel triennio 2023-2025.

**COSTI DELLA PRODUZIONE € 67.554.000**

**SPESE PER SERVIZI € 31.272.000**



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

Questa voce si compone soprattutto dalle seguenti posizioni:

**Spese generali € 3.425.000**

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 2023 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; 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 € 1.325.000**

**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 € 20.781.000**

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



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

**ONERI PER IL PERSONALE € 15.080.000**

di cui:

salari e stipendi	€ 10.893.000
oneri sociali	€ 2.652.000
trattamento di fine rapporto	€ 1.400.000
altri costi	€ 135.000

Per l'anno 2023 sono state stanziati le risorse finanziarie per il contratto collettivo intercompartimentale per la generalità del personale come erogazioni a saldo della differenza IPCA per il periodo 2019-2021 nonché per la contrattazione collettiva per il periodo 2022-2024, nonché le risorse finanziarie per il contratto collettivo intercompartimentale per il personale dirigente per il periodo 2020-2022. Nel 2023, oltre alla messa a disposizione dei fondi per la contrattazione collettiva, la rivalutazione degli accantonamenti per il trattamento di fine rapporto avrà un impatto significativo, soprattutto a causa della perdurante alta inflazione.

**AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI € 12.722.000**

**Ammortamento beni immateriali € 461.000**

di cui € 405.523 dall'ammortamento degli immobili in proprietà superficaria, calcolato in quote costanti in base alla durata della concessione.

**Ammortamento beni materiali € 11.702.000**

Tale voce comprende:

le quote di ammortamento fiscalmente non deducibili sugli alloggi di locazione	€ 10.811.000
le quote di ammortamento degli immobili strumentali (uffici, negozi, garage, impianti) – percentuale applicata 3%	€ 737.000
l'ammortamento ordinario di mobili (12%), macchinario CED (20%), macchine d'ufficio (20%), attrezzature varie (15%), automezzi (25%) e di impianti fotovoltaici (9%)	€ 154.000

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.



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

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 € 559.000**

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 € 7.945.000**

Questa voce comprende:

IVA indetraibile corrisposta sulle fatture nell'anno 2023	€ 4.686.000
imposta di registro a carico dell'Istituto da corrispondere sui contratti di locazione e sugli acquisti di immobili	€ 460.000
imposta di bollo, le tasse comunali per occupazione suolo pubblico	€ 14.000
IMI	€ 2.350.000
Altre voci (rettifiche di ricavi, perdite su crediti, sopravvenienze passive)	€ 435.000

**PROVENTI E ONERI FINANZIARI - € 1.010.000**

Nella corrente sezione del Conto economico sono stati riportati gli interessi attivi maturati sul conto corrente di tesoreria e su altri crediti pari a € 280.000, al netto degli interessi passivi maturati sulle cauzioni degli inquilini al tasso legale del 5% pari a € 550.000 e degli interessi passivi maturati sul prestito BEI per € 740.000.

**IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO € 1.024.000**

L'IRES per l'anno 2023, calcolata in base all'aliquota agevolata del 12,00%, al netto del credito d'imposta per agevolazione Superbonus 110%, ammonta a € 590.000. L'IRAP per l'anno 2023, calcolata sulla base dell'aliquota del 3,9%, ammonta ad € 434.000.

**UTILE DELL'ESERCIZIO € 3.637.000**



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

Bolzano, 30 dicembre 2022

LA PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Tosolini