

ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

39100 Bolzano (BZ) - Via Orazio 14

Cod. Fisc. 00121630214

## Relazione dei sindaci sul Bilancio di previsione 2022

Gentili signore, egregi signori,

i collaboratori della ripartizione Finanze e Servizi Generali dell'Istituto ci hanno presentato, per la verifica, il bilancio di previsione per l'esercizio 2022 corredato dai relativi allegati.

A seguito dell'esame della documentazione trasmessa Vi sottoponiamo la seguente relazione.

Oltre ai documenti e agli atti presentati, occorre valutare, di concerto con i competenti uffici dell'amministrazione provinciale, se l'Istituto in futuro debba redigere e presentare anche l'allegato n. 15 ai sensi del decreto legislativo n. 118/2021.

Gli importi delle singole voci dello stato patrimoniale e del conto economico sono stati determinati tenendo presente i dati ed i lavori pianificati per l'anno 2022, l'andamento della gestione corrente (Forecast 2021) ed i dati pianificati nel budget per l'anno corrente 2021 (Budget anno 2021).

L'andamento della gestione finanziaria corrisponde ai flussi finanziari previsti con riferimento al patrimonio netto ed al patrimonio di terzi.

La determinazione delle voci attive e passive dello stato patrimoniale corrisponde ai principi fondamentali di una contabilità corretta.

La relazione esplicativa al bilancio di previsione descrive in modo dettagliato il contenuto e gli importi delle principali voci dello stato patrimoniale e del conto economico.

Il presunto valore delle immobilizzazioni, previsto per l'anno 2022, tiene conto delle acquisizioni previste nel programma edilizio 2016-2020, con il quale la Giunta Provinciale ha approvato la costruzione di 300 nuove abitazioni (Delibera della Giunta Provinciale n. 1230 del 27.10.2015).

Il 16.10.2018 la Giunta Provinciale ha inoltre approvato un'integrazione ed estensione del programma costruttivo 2016-2020 (Delibera della Giunta Provinciale n. 1052 del 16.10.2018 e Delibera n. 385 del 21.05.2019) secondo il quale nel periodo fino al 2022 dovranno essere costruiti complessivamente 434 nuovi alloggi.

Infine, nell'anno 2021, su espressa indicazione della giunta provinciale, è stato 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.

Per finanziare i programmi di costruzione suddetti nel periodo 2021-2025 e gli interventi di manutenzione straordinaria nel periodo 2021-2023 l'amministrazione Provinciale ha dato incarico all'Ipes di finanziare attraverso la stipula di un mutuo la quota parte eccedente la disponibilità finanziaria propria dell'Istituto.

Con riferimento al contenuto ed al finanziamento dei suddetti programmi, si presume che i relativi mezzi finanziari necessari per la realizzazione del programma di costruzione, già approvati e stanziati, vengano messi a disposizione dagli organi competenti con regolarità.

I debiti previsti verso istituti di credito nel bilancio di previsione per l'assunzione del mutuo BEI per finanziare i programmi di nuova costruzione previsti e gli interventi previsti per la manutenzione straordinaria degli edifici ammontano a un totale di 31.900.000 euro.

I previsti ricavi dalla locazione di alloggi aumenteranno nuovamente leggermente nel 2022, passando da 40,2 milioni di euro a ca. 41,2 milioni di euro.

Le plusvalenze su alienazioni stimate (2,4 milioni di euro) derivano dalla prevista cessione di alloggi dell'Istituto, dalla cessione di alcuni terreni non più necessari e dalla cessione di altre immobilizzazioni obsolete.

I costi del personale nel 2022 aumenteranno da circa 13,8 milioni di euro a ca. 14,1 milioni di euro.

Nel calcolo degli ammortamenti nel bilancio preventivo 2022, l'ammortamento viene interrotto e sospeso, in applicazione del principio contabile OIC n. 16, paragrafo 62, quando il valore contabile residuo del fabbricato corrisponde al valore del terreno su cui è stato costruito.

Il conto economico del bilancio preventivo 2022 si chiude con un utile pari a 4.279.000 euro, che include un importo di 2.399.000 euro per plusvalenze derivanti dalla vendita di diversi appartamenti dell'Istituto, terreni e altre immobilizzazioni.

Il conto economico può essere riassunto come segue:

Valore della produzione (A)	65.135.000,00
<i>di cui</i>	
<i>da canoni di locazione</i>	<i>41.249.000,00</i>
<i>da altri ricavi</i>	<i>23.886.000,00</i>
Costi della produzione (B)	57.937.000,00
Differenza tra valore e costi della produzione	7.198.000,00
Risultato della gestione finanziaria (C)	29.000,00
Rettifiche di valore di attività finanziarie (D)	0,00
Risultato prima delle imposte	7.227.000,00
Imposte sul reddito d'esercizio	2.948.000,00
Utile d'esercizio	4.279.000,00

Lo schema dello stato patrimoniale può invece essere riassunto come segue:

Totale attivo	1.476.168.000,00
<i>di cui</i>	
<i>Immobilizzazioni</i>	<i>1.441.606.000,00</i>
<i>(al netto di ammortamenti e svalutazioni)</i>	
<i>Attivo circolante</i>	<i>34.332.000,00</i>
<i>Ratei e risconti attivi</i>	<i>230.000,00</i>
Totale passivo	1.476.168.000,00
<i>di cui</i>	
<i>Patrimonio netto</i>	<i>1.408.831.000,00</i>
<i>Fondi rischi e oneri</i>	<i>700.000,00</i>
<i>TFR</i>	<i>7.036.000,00</i>
<i>Debiti</i>	<i>54.397.000,00</i>
<i>Ratei e risconti passivi</i>	<i>5.204.000,00</i>

I sindaci confermano

- con riferimento al preventivo riguardante l'andamento della gestione finanziaria e patrimoniale
  - che il bilancio di previsione prevede un andamento equilibrato della gestione;
  - che il bilancio di previsione prevede un'utile pari a 4.279.000 Euro;
  - che nella predisposizione del bilancio di previsione è stato tenuto in debita considerazione il principio della prudenza.
- con riferimento alla relazione esplicativa al bilancio di previsione
  - che le singole voci dello stato patrimoniale e del conto economico, previste per l'anno 2022, sono dettagliatamente illustrate nella relazione allegata al bilancio e sono da ritenere attendibili.

Le singole voci del bilancio di previsione sono state descritte secondo un ordine analitico e i criteri di valutazione delle voci sono descritti in modo esauriente.

In relazione alla valutazione degli immobili e nello specifico al calcolo degli ammortamenti, facciamo presente, che a partire dal 2011, tenendo conto della vita utile prevista, l'ammortamento per le unità immobiliari in affitto è calcolato con una percentuale di ammortamento decrescente in base allo stato di conservazione e ad una vita utile prevista che arriva fino a 90 anni.

In applicazione del principio contabile OIC n. 16, paragrafo 62, nel presente bilancio di previsione per il 2022, l'ammortamento viene interrotto e sospeso non appena il valore contabile residuo del fabbricato corrisponde al valore del terreno su cui è stato costruito.

Per effetto dell'applicazione dell'OIC n. 16, gli ammortamenti diminuiranno nel 2022 e miglioreranno quindi il risultato dell'esercizio per complessivamente 3.593.000 euro.

Gli accantonamenti TFR sono stati calcolati secondo i criteri della L.P. n. 6 del 03.07.1959.

Nel bilancio di previsione è previsto un accantonamento al fondo svalutazione crediti pari ad euro 383.000.

Gli accantonamenti/storni utilizzati per la costituzione del fondo rischi e oneri per le controversie in corso con aziende e/o affittuari del bilancio di previsione 2022, sono stati determinati, sulla base di uno specifico elenco elaborato dal direttore dell'ufficio legale, Avv. Stefano Paparella.

La stima delle imposte, che graveranno sul reddito imponibile dell'esercizio 2022, ammonta ad euro 2.948.000 ed è rappresentata da:

- IRES e IRAP 2.802.000 Euro
- imposte differite 146.000 Euro

- - - - -

Premesso ed osservato quanto sopra, considerato che il bilancio e la documentazione allegata risultano redatti secondo le disposizioni normative e statutarie, i sindaci esprimono parere favorevole all'approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2022.

Bolzano, 09 dicembre 2021

I sindaci:

Dott. Friedrich Mairhofer

Dott. Renate König

Dott. Ludwig Castlunger