



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 CONSUNTIVO ESERCIZIO 2021



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

Immagine frontespizio: Bressanone – via Roncato 11 – risanamento



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
con sede in Bolzano**

**iscritta al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Bolzano
Codice Fiscale e Partita IVA 00121630214**

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO

Premesse

Il D.Lgs. 139/2015 ha recepito i contenuti della normativa comunitaria 34/2013, in base ai quali il bilancio d'esercizio, le cui modalità di redazione sono contenute nel libro V – titolo V del Codice Civile, è stato modificato sia nella struttura di esposizione della situazione contabile prevista nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico, sia nei contenuti di predisposizione della Nota Integrativa, della Relazione degli Amministratori e del Rendiconto Finanziario.

L'OIC (Organismo Italiano di Contabilità) ha quindi rivisto nel corso del 2016 i principi contabili cui fare riferimento, costituendo gli stessi disposizioni interpretative ed integrative sul piano tecnico delle norme di legge contenute nel Codice Civile.

Questo bilancio d'esercizio è stato predisposto considerando sia i contenuti normativi del D. Lgs. 139/2015 sia le disposizioni dettate dai principi contabili OIC.

Criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio e nelle rettifiche di valore

Nella redazione del bilancio sono stati rispettati i seguenti principi previsti dall'art. 2423 bis del Codice Civile:

- si applicano criteri prudenziali;
- si segue il principio di continuazione dell'attività imprenditoriale;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- si segue il principio di continuazione nelle valutazioni;



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

- si rispetta il criterio di competenza nei proventi e negli oneri;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- tutti gli elementi eterogenei sono valutati separatamente;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati da un esercizio all'altro, salvo i contenuti dell'art. 2423-ter.

Il bilancio é redatto in unità di euro, eventuali differenze da arrotondamento sono indicate in apposita riserva nel passivo dello Stato Patrimoniale alla voce A.VI.1. "Altre riserve – riserve facoltative".

STATO PATRIMONIALE

Lo Stato Patrimoniale, secondo lo schema della IV. direttiva CEE, espone:

- nell'attivo la destinazione economica degli impieghi;
- nel passivo la provenienza delle fonti di finanziamento.

VOCI DELL'ATTIVO

B. IMMOBILIZZAZIONI € 1.394.776.670

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Nell'esercizio 2021 sono stati spesi complessivamente € 33.714.656, precisamente € 7.099.272 per nuove costruzioni ed acquisti e € 24.280.354 per lavori di manutenzione straordinaria. Tale voce di spesa comprende € 2.334.684 relativi a costi del personale tecnico dell'Istituto capitalizzati, di cui € 519.883 ad incremento del valore delle nuove costruzione e degli acquisti ed € 1.814.801 ad incremento del valore degli interventi di manutenzione straordinaria.



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

B.I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI € 12.901.340

In bilancio non sono iscritti né costi di impianto e ampliamento (B.I.1), né costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità (B.I.2).

Il punto B.I.4. "concessioni, licenze, marchi e diritti simili" rappresenta il valore del software in licenza d'uso, iscritto al costo di acquisizione ed ammortizzato in cinque anni.

Al punto B.I.7. "altre", è indicato il valore degli stabili costruiti in diritto di superficie e quello relativo ai lavori di manutenzione straordinaria su beni di terzi.

La durata dell'ammortamento viene calcolata sulla base del minore tra il periodo di prevista utilità futura e quello risultante dal contratto di locazione o di concessione.

B.II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI € 1.381.855.305

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate tenendo conto della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquisito, l'ammortamento viene ridotto forfaitariamente alla metà, nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio.

I beni di costo unitario sino ad € 516,46, suscettibili di autonoma utilizzazione, sono stati ammortizzati sulla base delle aliquote ordinarie, se trattasi di beni inventariati, oppure sono stati iscritti in conto economico, se la loro utilità è limitata ad un solo esercizio.

B.II.1. Terreni e fabbricati € 1.340.696.263



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

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

Ai fini di una corretta applicazione dei principi contabili e alla luce delle disposizioni contenute ai commi 7 e 8 dell'art. 36 del D.L. 223/2006, che rendono fiscalmente indeducibile l'ammortamento delle aree occupate dalle costruzioni, per tutti i beni immobili si è provveduto a contabilizzare separatamente il valore delle aree.

I beni strumentali, relativi esclusivamente a beni produttivi classificati secondo la loro destinazione (uffici, sale di uso comune) o la loro natura (immobili della categoria catastale B, C e D), sono stati ammortizzati applicando la percentuale del 3%.

Per i beni non strumentali, ovvero gli alloggi concessi in locazione; dall'esercizio 2011 è stato introdotto un nuovo criterio di ammortamento; che prevede:

- l'allungamento del periodo di ammortamento a 90 anni, in considerazione del periodo effettivo di utilizzo e dell'obsolescenza tecnica dei beni,
- l'applicazione di aliquote crescenti in relazione alla vetustà degli immobili, in considerazione del fatto che i beni risultano iscritti a bilancio al costo storico.

B.II.2 Impianti e macchinario € 34.286

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2021 degli impianti fotovoltaici dell'Istituto al netto del relativo fondo di ammortamento.

Il coefficiente di ammortamento applicato è del 9%.

B.II.3. Attrezzature industriali e commerciali € 21.995

Questa posta di bilancio esprime il valore contabile (costo di acquisto al netto del fondo di ammortamento) delle attrezzature.

Il coefficiente di ammortamento applicato è del 15%.

B.II.4 Altri beni € 325.968

Questa posta esprime il valore contabile del mobilio, degli automezzi e delle attrezzature CED.



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

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di ammortamento:

- | | |
|--|-----|
| • Macchine per ufficio | 20% |
| • Mobili per ufficio | 12% |
| • Macchine CED e macchine elettroniche | 20% |
| • Automezzi | 20% |
| • Autovetture | 25% |

B.II.5. Immobilizzazioni in corso e acconti € 40.776.793

Si tratta del valore dei cantieri non ancora ultimati alla fine del 2021.

I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base al criterio dello stato di avanzamento: i costi e i ricavi vengono riconosciuti in funzione dell'avanzamento dell'attività costruttiva.

Al 31.12.2021 figurano in costruzione, assieme ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria, 5 cantieri per la realizzazione di 70 alloggi ed in progettazione 13 cantieri per la realizzazione di 217 alloggi, per un valore complessivo di € 37.954.470.

L'importo di € 2.774.217 riguarda infine acconti pagati a professionisti per progetti non ancora esecutivi.

Riduzioni di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Non sono state operate svalutazioni per perdite durevoli di immobilizzazioni materiali o immateriali, per questo non è stato necessario apportare alcuna svalutazione o ammortamento straordinario. La società nell'esercizio in esame ha ammortizzato tutti i beni, sia materiali che immateriali secondo piani sistematici di ammortamento che considerano il tempo residuo di utilizzazione.

Variazioni delle immobilizzazioni immateriali

Il valore delle immobilizzazioni immateriali è aumentato da € 7.195.384 a € 12.901.340.

I movimenti dettagliati delle immobilizzazioni immateriali sono illustrati nel prospetto alla pagina seguente.

Variazioni delle immobilizzazioni materiali



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

Nel corso dell'esercizio il valore delle immobilizzazioni materiali ha registrato acquisizioni per € 32.864.698 e il valore delle immobilizzazioni in corso e acconti è diminuito di € 4.663.540.

Nel presente bilancio, il valore degli impianti fotovoltaici è stato esposto alla voce B.II.2 dell'Attivo.

Infine il valore complessivo delle immobilizzazioni materiali, tenuto conto degli incrementi, eventuali cessioni e riclassificazioni e del calcolo degli ammortamenti, è incrementato da € 1.366.222.540 a € 1.381.855.305.

I movimenti dettagliati delle immobilizzazioni materiali sono illustrati nel prospetto alla pagina seguente.



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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Voci di bilancio	Movimenti precedenti all'inizio dell'esercizio				Movimenti dell'esercizio			Movimenti in sede di valutazioni di fine esercizio			Contributi beni strumentali	Saldi di bilancio
	Costo	Rivalutazioni	F.do Ammortamento	Svalutazioni	Saldi di bilancio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Alienazioni	Rivalutazioni	Ammortamenti		
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili: software in licenza d'uso	950.387		848.772		101.615	14.530				30.404		85.741
Altri												
Stabili in diritto di superficie	13.361.115		6.286.602		7.074.513	6.773.903	-601.112	38.873		405.523		12.802.908
Lavori di manutenzione su beni di terzi	90.152		70.897		19.256		25			6.590		12.691
Totale	14.401.654		7.206.271		7.195.384	6.788.433	-601.087	126.893		442.517		12.901.340



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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Voci di bilancio	Movimenti precedenti all'inizio dell'esercizio				Movimenti dell'esercizio			Movimenti in sede di valutazione di fine esercizio			Altri	Saldi di bilancio	
	Costo	Rivalutazioni	F.do Ammortamento	Svalutazioni	Saldi di bilancio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Alienazioni	Rivalutazioni	Ammortamenti	Svalutazioni		Contributi beni strumentali
Terreni	3.896.111				3.896.111	24							3.896.135
Alloggi di proprietà e alloggi conferiti dalla Provincia	1.459.216.970		183.503.054		1.277.159.766	31.775.689	420.948			9.818.674		1.024.309	1.298.513.420
Beni strumentali e sale riunioni	42.716.170		18.592.784		22.677.536	596.276	-8.625	-4		737.799		168.700	22.358.684
Stabili in uso diretto	20.199.677		3.599.311		16.600.366	418.535	-586.379			504.498			15.928.024
Impianti e macchinari	340.803		275.846		64.957					30.671			34.286
Attrezzature industriali e commerciali	308.457		282.581		25.876	2.824				6.705			21.995
Altri beni	8.022.041		7.664.446		357.595	51.957				83.584			325.968
Immobilizzazioni in corso e acconti	45.440.333				45.440.333		-4.663.540						40.776.793
Totale	1.580.140.562		213.918.022		1.366.222.540	32.844.945	-4.837.596	-4		11.181.931		1.193.009	1.381.855.305



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

B.III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE € 20:025

Sono iscritte al costo di acquisto e si riferiscono a piccole partecipazioni in cooperative di teleriscaldamento ed energia.

C. CAPITALE CIRCOLANTE € 46.441.093

C.I. RIMANENZE € 13.273

C.I.5. Acconti € 13.273

Trattasi degli importi anticipati per le macchine affrancatrici dell'Istituto.

C.II. CREDITI € 29.336.475

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenuta in considerazione l'anzianità dei crediti stessi e la loro natura.

L'art. 2426, comma 1 n. 8 del Codice civile, così come modificato dal D.Lgs. 139/2015, prevede che i crediti e i debiti debbano essere rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e, per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo.

In considerazione del fatto che i crediti dell'Istituto hanno generalmente scadenza inferiore a 12 mesi, con eccezione di alcuni crediti di natura tributaria e di alcuni crediti verso la Provincia per finanziamento, l'Istituto si è avvalso della facoltà di non applicare il criterio del costo il criterio del costo ammortizzato in base al principio contabile OIC 15, paragrafi 34-40:

- i crediti di natura tributaria (con eccezione di quelli relativi al cosiddetto "bonus facciate") hanno costi di transazione inesistenti e di importo non significativo per una rappresentazione veritiera del bilancio;
- i flussi finanziari attesi relativi ai crediti verso la Provincia, aventi costi di transazione inesistenti, rispecchiano i cronoprogrammi degli stabili di avanzamento dei cantieri che vanno a finanziare; pertanto l'entrata



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

finanziaria dei crediti corrisponde temporalmente, seppur con piccoli sfasamenti, alle uscite dei pagamenti.

In assenza di applicazione della valutazione dei crediti con il criterio del costo ammortizzato, essi sono valutati al valore di presumibile realizzo, che corrisponde al valore nominale, ridotto delle perdite risultanti da elementi certi e precisi, rettificato da appositi fondi di svalutazione, per tenere conto del rischio di mancato incasso, prudenzialmente stimato considerando la vetustà dei crediti ed avuto riguardo all'esperienza del passato.

C.II.1. Verso utenti e clienti € 11.427.746

Tale voce comprende:

- a) 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 € 4.058.270.

Nella seguente tabella l'importo dei crediti è suddiviso in base alla loro tipologia.

Tipologia	Importo del credito	Numero dei debitori
Alloggi	€ 3.598.516	1.656
Negozi/uffici	€ 193.578	24
Case albergo	€ 198.235	222
Garage/posto macchina	€ 65.901	110
Diversi locali	€ 2.040	7
Totale	€ 4.058.270	2.019

Di seguito viene illustrata l'evoluzione della morosità nel corso dell'anno 2021.

Tipologia	Arretrato 31.12.2020	di cui recuperato entro dicembre 2021	Nuovi crediti 2021	Arretrato 31.12.2021
Wohnungen	€ 3.340.545	€ 1.612.226	€ 1.870.197	€ 3.598.516
Arbeiterwohnheime	€ 179.571	€ 108.990	€ 127.654	€ 198.235
Geschäfte/Büros	€ 185.635	€ 69.202	€ 77.145	€ 193.578
Garage/Abstellplatz	€ 46.962	€ 15.587	€ 34.526	€ 65.901
Kondominium	€ 14.048	€ 14.048	€ 0	€ 0
Versch. Lokale	€ 2.806	€ 2.564	€ 1.798	€ 2.040
Gesamtergebnis	€ 3.769.567	€ 1.822.616	€ 2.111.319	€ 4.058.270

La nuova morosità generata nell'anno 2021, pari ad € 2.111.319, ammonta al 3,45% del totale fatturato nell'anno per canoni e spese accessorie.



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

Anno 2021	Numero	Importo	Crediti 2021 in %
Fatture in scadenza	172.028	€ 61.215.533	3,45

La seguente tabella evidenzia il numero dei debitori ancora inquilini/assegnatari, suddiviso a seconda dell'entità del credito:

Inquilini/assegnatari attivi:

Importo del credito	Numero dei debitori	Importo
< 1.000	1.264	€ 475.004
1.001-3.000	413	€ 721.690
3.001-5.000	130	€ 503.317
5.001-7.000	77	€ 453.546
7.001-9.000	37	€ 292.271
9.001-11.000	27	€ 267.526
11.001-13.000	17	€ 201.910
13.001-15.000	16	€ 227.023
15.001-17.000	7	€ 109.778
17.001-20.000	11	€ 199.938
> 20.000	20	€ 606.267
Totale	2.019	€ 4.058.270

Dell'importo complessivo sopra riportato, nel corso dei primi tre mesi dell'anno 2022 l'Istituto ha recuperato € 953.975.

Per il recupero dei crediti nei confronti di inquilini/assegnatari dell'Istituto al 31 dicembre 2021 erano in corso i seguenti provvedimenti:

PROVVEDIMENTI	NUMERO
Solleciti	1.050
Concessione di pagamento rateizzato	198
Decreti in preparazione	97
Decreti ingiuntivi in corso	111
Decreti e concessione di pagamento rateizzato	51
Ancora nessun provvedimento	512
Totale	2.019

I procedimenti di rilascio forzato dell'alloggio per morosità, inizialmente sospesi per l'emergenza Covid fino al 30 giugno, sono ripresi nel secondo semestre 2021 con l'esecuzione di 5 sfratti di inquilini di alloggi e di 2 sfratti di assegnatari di posto letto in casa albergo.



- b) I crediti relativi ad ex inquilini dell'Istituto per affitti ed accessori, per un importo complessivo pari a € 6.323.801 (numero complessivo delle posizioni: 1.699);

L'incasso dei crediti di difficile recupero relativi ad utenti che non occupano più gli immobili dell'Istituto viene demandato al concessionario della riscossione (Agenzia delle Entrate-Riscossione dall'anno 2000 all'anno 2018 ed Alto Adige Riscossioni Spa per il biennio 2019-2020 nonché per il triennio 2022-2024).

L'aumento del valore dei 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 Agenzia delle Entrate-Riscossione è stata sospesa fino al 31.12.2026. Nel corso dell'anno 2021, in applicazione del D.l.41/2021 "Decreto Sostegni" è stato possibile procedere allo stralcio contabile delle posizioni debitorie affidate all'agente per la riscossione coattiva non superiori a 5.000 Euro, derivanti da affidamenti effettuati dal 01.01.2000 al 31.12.2010 e relativi a debitori con un reddito imponibile non superiore a € 30.000 per l'anno di imposta 2019. L'importo dei crediti stralciati nel bilancio 2021 ammonta ad € 293.437,72.

Attualmente risultano in carico presso Agenzia delle Entrate-Riscossione 687 posizioni per un totale di € 3.039.068, alla stessa data risultano inoltre in carico ad Alto Adige Riscossioni 185 pratiche per un totale di € 1.167.263, di crediti da riscuotere coattivamente.

- c) per € 5.046.517, i crediti relativi alla fatturazione del mese di gennaio 2022 effettuata in forma anticipata nel mese di dicembre 2021; la contropartita è esposta alla voce E. del passivo "ratei e risconti";
- d) per € 2.145.059 i crediti per spese di amministrazione degli alloggi in amministrazione condominiale anticipate dall'Istituto da conguagliare con gli acconti addebitati mensilmente agli inquilini;
- e) per € 129.796 i crediti per canoni e spese fatturati posticipatamente ma di competenza del presente esercizio;
- f) per € 328.159 i crediti verso altri enti ed imprese.



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

Gli importi sopra indicati sono assunti al lordo della quota accantonata ai fondi svalutazione crediti, che ammontano complessivamente ad € 6.603.856.

I fondi svalutazione crediti si compongono come segue:

- il fondo perdite presunte su crediti nei confronti degli inquilini, costituito a copertura della morosità di difficile recupero per € 6.598.505;
- il fondo rischio su crediti di difficile recupero nei confronti imprese ed enti per € 5.351.

Il prospetto illustra la movimentazione dei fondi perdite su crediti nei confronti degli inquilini e delle imprese nel corso dell'anno 2021.

Fondo perdite su crediti verso inquilini

Saldo iniziale	€ 6.531.728
Utilizzo 2021	€ 255.874
Accantonamento 2021	€ 322.651
	€ 6.598.505

Fondo perdite su crediti verso clienti

Saldo iniziale	€ 14.625
Utilizzo 2021	€ 14.625-
Accantonamento 2021	€ 5.351
	€ 5.351

C.II.4. Verso la Provincia Autonoma di Bolzano € 15.042.452

Rappresenta:

- per € 44.278 il credito relativo all'anno 2021 a titolo di contributo in conto esercizio a copertura della differenza tra la spesa sostenuta dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi privati con applicazione del canone provinciale e il ricavo a titolo di affitto incassato dagli inquilini assegnatari di tali alloggi con applicazione del canone sociale;
- per € 20.333 il credito relativo all'anno 2020 a titolo di contributo a copertura delle spese sostenute per la gestione ed amministrazione degli alloggi presso la nuova struttura Rosenbach di piazza Nikolodi a Bolzano inerenti il progetto di cohousing attivato nel mese di settembre 2017;
- per € 7.468 il credito per l'IMI anticipata da Ipes per uno stabile concesso in comodato le cui spese sono a carico della Provincia;



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

- per € 4.107.710 il credito per finanziamenti in conto capitale per l'attività di costruzione, impegnati dalla Provincia ai sensi dell'art. 2, lettera A) della L.P. 13/98 di competenza dell'anno 2021 che verranno presumibilmente incassati nell'anno 2022;
- per € 10.862.230 il credito per finanziamenti in conto capitale già impegnati al 31.12.2020 dalla Provincia ai sensi dell'art. 2, lettera A) della L.P. 13/98 per il finanziamento dell'attività costruttiva che verranno incassati presumibilmente negli esercizi successivi al 2022;
- per € 433 il credito per il rimborso di IMI a carico della Provincia.

C.II.5-bis) Crediti tributari € 638.645

Trattasi per € 533.370 del credito d'imposta relativo al "bonus facciate" per lavori terminati nel corso dell'anno 2020 e previsto dalla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 – art. 1 commi 219-224. Ai sensi dell'OIC 15 paragrafo 41, il valore è stato determinato attraverso l'applicazione del criterio del costo ammortizzato utilizzando come tasso di attualizzazione il tasso più diffuso sul mercato attivo per tale tipologia di crediti, per € 2.540 del credito derivante dall'applicazione delle agevolazioni previste dalla L. 296/2006 e successive modificazioni ed integrazioni per lavori di risanamento energetico terminati nell'esercizio 2016 e 2017, per € 6.788 l'importo relativo al credito di imposta per l'acquisto di beni strumentali ex art. 1, co. 184-197 della L. 190/2019 e ex art. 1, co.1051-1063 della L. 178/2020, per € 45.363 del credito Ires dell'esercizio e per € 50.569 del credito Irap dell'esercizio.

C.II.5-quater) Verso altri € 2.227.632

C.II.5-quater.4. Diversi € 2.227.632

Trattasi soprattutto dei crediti per anticipazioni contrattuali previste dal nuovo art. 50 del DL 50/216 erogate su richiesta di 11 imprese assegnatarie di appalti banditi dall'Istituto per € 1.439.618, dei depositi per altre cauzioni versati dall'Istituto per € 54.278, degli anticipi a funzionari dell'economato e dei centri servizi all'inquinato di Merano e Bressanone per € 8.212, delle fatture in blocco pagamento per € 213.242, per € 440.114 per crediti v/Agenzia del Demanio per



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

spese e oneri a suo carico relativi alla gestione degli alloggi locati alle Forze dell'Ordine, da crediti v/dipendenti ed Enti per stipendi di personale in comando per € 55.710, e da ulteriori crediti di diversa natura per € 16.458.

Durata residua dei crediti

Voci di bilancio	Importi esigibili entro l'esercizio successivo	Importi esigibili oltre l'esercizio successivo		Saldi di bilancio
		di durata residua < 0 = 5 anni	di durata residua > di 5 anni	
II.1. Crediti verso utenti e clienti	€ 11.427.746			€ 11.427.746
II.4. Crediti verso la Provincia Autonoma di Bolzano	€ 4.180.222	€ 10.862.230		€ 15.042.452
II.4-bis) Crediti tributari	€ 157.011	€ 258.310	€ 223.324	€ 638.645
II.5.4. Crediti verso altri: diversi	€ 2.227.632			€ 2.227.632
Totale	€ 17.992.611	€ 11.120.540	€ 223.324	€ 29.336.655

C.IV. DISPONIBILITÀ LIQUIDE € 17.091.345

C.IV.1.a. Depositi presso la tesoreria € 17.091.345

Si tratta delle giacenze di denaro sui conti correnti di tesoreria al 31.12.2021 esse risultano così suddivise:

- giacenza relativa ai fondi dell'Istituto destinati al finanziamento dell'attività ordinaria € 7.550.247
- giacenza relativa a fondi dell'Istituto destinati al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria e degli interventi finanziati attraverso il programma FESR € 5.092.070
- giacenza relativa al conto dove affluiscono gli anticipi della Provincia per costruzioni e acquisti € 4.420.506
- giacenza relativa ai mezzi finanziari residuo relativi all'erogazione del sussidio casa € 28.522



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

La liquidità dell'Istituto è diminuita rispetto a quella presente alla fine dell'esercizio 2020 in quanto è stata destinata a finanziare parte degli interventi di manutenzione straordinaria.

D. RATEI E RISCOINTI

€ 199.992

Questa voce rappresenta gli importi relativi al pagamento anticipato avvenuto nel corso dell'anno 2021 di premi assicurativi di competenza dell'esercizio 2022.



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

VOCI DEL PASSIVO

A.PATRIMONIO NETTO € 1.405.850.180

A.I. CAPITALE DI DOTAZIONE € 4.678.894

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.

A.I. FONDO DI DOTAZIONE € 42.133.892

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

A.III. RISERVE DI RIVALUTAZIONE € 24.538.952

Rappresentano la rivalutazione dei beni immobili effettuata in base alla legge 11.02.1952 n. 74 (€ 928.642), in base alla legge 19.03.1983 n. 72 (€ 10.557.006) ed in base alla nuova legge 13.10.2020 n. 126, con la quale l'Istituto si è avvalso della facoltà di rivalutare ai fini civilistici e fiscali le sedi di proprietà ubicate a Bolzano in via Orazio e in via Milano per il valore complessivo di € 13.053.304.

A.V. RISERVE STATUTARIE E REGOLAMENTARI € 96.146.482

Esse rappresentano l'accantonamento in un conto speciale destinato al finanziamento degli interventi di edilizia sociale, ai sensi dell'art. 27, comma 5 della L.P. 17.12.1998 n. 13, degli utili netti e delle perdite nette conseguiti nei precedenti esercizi.

A.VI. ALTRE RISERVE € 1.233.623.933

A.VI.1. Riserve facoltative € 38.247



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

A.VI.2. Riserva per finanziamento in conto capitale per investimenti € 1.233.585.686

Costituita dai finanziamenti in conto capitale impegnati dalla Provincia per il finanziamento dell'attività costruttiva e manutentiva.

Nell'anno 2021 sono stati iscritti a riserva impegni per complessivi € 8.000.000 destinati alla manutenzione straordinaria.

Da questa riserva sono stati stornati € 154.843 per erogazioni portate a diretta diminuzione del valore del bene strumentale a cui si riferiscono in quanto trattasi di contributi per beni strumentali.

L'importo invece versato dalla Provincia nell'anno 2021 ammonta ad € 15.368.841, di cui € 7.368.841 riferiti a mezzi finanziari impegnati in anni precedenti e già contabilizzati.

L'ammontare complessivo delle riserve è stato rettificato per € 1.089.418 per effetto della sterilizzazione degli ammortamenti relativi ai beni non strumentali finanziati con contributi in conto capitale.

Nel periodo 1993-1997 il 50% dei finanziamenti poteva venire accantonato in un'apposita riserva in sospensione d'imposta, mentre il rimanente 50% era assoggettato a tassazione frazionata in 10 esercizi. La legge 449/97 (legge finanziaria 1998) ha modificato con decorrenza esercizio 1998 il trattamento fiscale dei finanziamenti in conto capitale disponendo l'esenzione dei "finanziamenti erogati dallo Stato per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati". La legge n. 28 del 18.02.1999, in vigore dal 09.03.1999, ha esteso anche alle Regioni e alle Province Autonome l'esenzione fiscale.

L'esenzione non riguarda tuttavia i contributi erogati per l'acquisto di immobili di edilizia residenziale pubblica, i quali sono pertanto interamente da assoggettare ad imposta.

Pertanto per i finanziamenti provinciali incassati dopo il 09.03.1999 è stata operata la distinzione:

- finanziamenti erogati per l'acquisto di immobili di edilizia residenziale pubblica, sottoposti a tassazione frazionata in 5 anni;



- finanziamenti erogati per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica, accantonati a riserva in esenzione di imposta.

La riserva risulta così suddivisa:

<ul style="list-style-type: none">• <u>Fondo finanziamenti in conto capitale per investimenti in sospensione di imposta:</u> qui figurano l'accantonamento dei fondi erogati dalla Provincia fino al 31.12.1992 (€ 248.418.115), il contributo dello Stato per il finanziamento del 1° programma CER/A (€ 6.703.893), il finanziamento di altri enti (€ 8.769) l'accantonamento nella misura del 50% dei contributi erogati negli esercizi 1993-1997 (per € 67.935.056) l'accantonamento dei finanziamenti incassati dopo il 09.03.1999 per la costruzione, risanamento e manutenzione di alloggi (per € 690.675.847), al netto della perdita dell'esercizio 1999 di € 1.640.825. A partire dall'esercizio 2015, la riserva viene rettificata per "sterilizzare " gli ammortamenti dei singoli cespiti (periodo 2015-2020 € 3.239.176), per cui anche nel corso del corrente esercizio parte del contributo è stata stornata in misura corrispondente al coefficiente di ammortamento applicato sugli immobili finanziati. Per il 2021 l'importo stornato e portato ad incremento della voce A.5.e. "altri ricavi e proventi" del Conto Economico è pari a € 1.079.392.	€ 1.007.782.287
<ul style="list-style-type: none">• <u>Fondo finanziamenti in conto capitale per investimenti – riserva frazionata,</u> in cui figura la quota dei contributi erogati negli esercizi 2017-2021 da assoggettare a tassazione negli anni successivi. A partire dall'esercizio 2015, la riserva viene rettificata per "sterilizzare" gli ammortamenti dei singoli cespiti per cui nel corso del corrente esercizio parte del contributo è stata stornata in misura corrispondente al coefficiente di	



ammortamento applicato sugli immobili finanziati. Per il 2021 l'importo stornato e portato ad incremento della voce A.5.e. "altri ricavi e proventi" del Conto Economico è pari a € 0.	€ 89.041
<ul style="list-style-type: none">• <u>Fondo contributi in conto capitale – riserva tassata</u>, in cui figura la quota dei contributi in conto capitale erogati negli anni 1993-2021 già assoggettati a tassazione. A partire dall'esercizio 2015, la riserva viene rettificata per "sterilizzare" gli ammortamenti dei singoli cespiti per cui nel corso del corrente esercizio il contributo è stato percepito in misura corrispondente al coefficiente dello stesso ammortamento calcolato. Per il 2021 l'importo stornato e portato ad incremento della voce A.5.e. "altri ricavi e proventi" del Conto Economico è pari a € 10.026.	€ 210.744.418
<ul style="list-style-type: none">• <u>Altre riserve per finanziamenti</u>, in cui figurano i contributi in conto capitale già impegnati dalla Provincia che saranno incassati negli esercizi successivi	€ 14.969.940

Come nei bilanci precedenti, la quota relativa agli acquisti accantonata a riserva non è mai stata fatta figurare tra i componenti positivi di reddito del conto economico in quanto viene fatta la ripresa fiscale in sede di dichiarazione dei redditi.

Si prosegue con questa tecnica di registrazione fino a completa tassazione dei contributi.

A.IX. UTILE DELL'ESERCIZIO

L'utile dell'esercizio 2021 ammonta ad **€ 4.728.028.**



Nel seguente prospetto le voci di patrimonio netto vengono analiticamente indicate, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

	Capitale di dotazione	Riserva da rivalutazione	Riserva legale	Riserve statutaria	Altre riserve	Risultato dell'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio 2020	46.812.786	11.485.648	0	89.904.783	1.220.247.731	1.518.014	1.370.007.209
Destinazione del risultato dell'esercizio				1.518.014			
-riserva statutaria					-890.631		
-altre destinazioni					7.511.094		
-altre variazioni		13.053.304					
Risultato dell'esercizio precedente							
Alla chiusura dell'esercizio precedente	46.812.786	24.538.952	0	91.422.797	1.226.868.194	4.723.684	1.394.366.413
Destinazione del risultato dell'esercizio				4.723.684			
-riserva statutaria					-1.089.418		
-altre destinazioni					7.845.157		
-altre variazioni							
Risultato dell'esercizio corrente							
Alla chiusura dell'esercizio corrente	46.812.786	24.538.952	0	96.146.481	1.233.623.933	4.728.028	1.405.850.180



La rappresentazione della disponibilità e distribuibilità delle voci del patrimonio netto è fornita dal seguente prospetto:

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione ①	Quota disponibile	Riequilibrio delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi ②	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Fondo di dotazione	46.812.786				
Riserve di capitale:					
Riserva di rivalutazione	24.538.952	A,B ③	11.485.648 ④		
.....					
Riserva di utili:					
Riserva legale	0	B	---		
Riserve statutarie	96.146.481	A,B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ⑤		
Riserva straordinaria	0	A,B			
Altre riserve: riserva per finanziamenti	1.233.623.933	A,B	vincolata art. 2 L.P. 13/98 ⑤		
Utili (perdite) portati a nuovo	4.728.028	A,B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ⑤		
.....				
Totale	1.405.850.180			
Quota non distribuibile ⑥				

① Salvo ulteriori vincoli derivanti da disposizioni statutarie, da indicare, se esistenti.

Le poste di Patrimonio netto possono essere utilizzate: A) per aumento di capitale, B) per copertura perdite, C) per distribuzione ai soci

② Le utilizzazioni sono state fornite dall'anno xxxx, in assenza dei dati necessari per i periodi precedenti.

③ La „riserva da sovrapprezzo azioni“ e la „riserva da conversione obbligazioni“ sono distribuibili, ai sensi dell'art. 2431 c.c., per l'intero ammontare solo a condizione che la riserva legale abbia raggiunto il limite di cui all'art. 2430 c.c..

④ La „riserva di rivalutazione“ è soggetta alle seguenti limitazioni: B) con riguardo al suo utilizzo a copertura perdite, la successiva distribuzione di utili è subordinata alla ratifica da parte dell'assemblea straordinaria; C) la distribuzione ai soci di tale riserva è assoggettata alle disposizioni di cui all'art. 2445 co. 2 e 3 c.c. (pertanto, l'avviso di motivazioni che hanno indotto a deliberare la riduzione stessa, nonché le relative modalità; la delibera dev'essere iscritta nel Registro delle Imprese e può trovare esecuzione solo una volta trascorsi novanta giorni dall'iscrizione, termine entro il quale eventuali creditori possono fare opposizione).

⑤ Indicare le eventuali limitazioni alla disponibilità ed alla distribuibilità della „riserva statutaria“ previste dallo Statuto.

⑥ Salvo gli specifici vincoli posti da disposizioni statutarie, la quota delle riserve disponibili che risulta „non distribuibile“ si compone come segue: riserva da utili netti su cambi, riserva da valutazione delle partecipazioni con il metodo del Patrimonio Netto ed eventuale parte destinata alla copertura dei costi pluriennali non ancora ammortizzati ex art. 2426 n. 5 c.c.



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

B. FONDI PER RISCHI ED ONERI € 1.507.798

B.2. FONDO IMPOSTE, ANCHE DIFFERITE € 296.686

Questa voce rappresenta l'accantonamento per imposte differite su plusvalenze e contributi in conto capitale su acquisti.

B.4. ALTRI € 1.211.112

Trattasi di un fondo rischi analitico per cause legali in corso a copertura di potenziali spese legali e processuali nonché per potenziali risarcimenti che l'Istituto potrebbe essere chiamato a corrispondere in caso di soccombenza. Al termine dell'esercizio 2021 l'importo accantonato ammonta complessivamente a € 610.000.

Un ulteriore fondo rischi è stato costituito a fronte dei oneri derivanti dal possibile pagamento di imposta di registro richiesta con avviso di liquidazione notificato a fine 2020 e riferito ad un atto di concessione di diritto di superficie a favore dell'Istituto; l'importo contestato ed accantonato ammonta a € 601.112.

C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO € 7.680.617

Il fondo corrisponde al totale delle indennità maturate dai dipendenti, al netto degli acconti erogati, alla data di chiusura del bilancio ed è pari a quanto si dovrebbe corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo è soggetto a rivalutazione ai sensi della normativa vigente.

Movimenti dei fondi

VOCI DI BILANCIO	Consistenza iniziale	Variazioni nell'esercizio		Consistenza finale
		Incrementi	Decrementi/ Utilizzi	
B				
Fondi per rischi e oneri				
Trattamento di quiescenza e obblighi				
1. simili	0			0
2. Fondi per imposte, anche differite	396.853	16.823	116.990	296.686
3. Strumenti finanziari derivati passivi	0	0	0	0
4. Altri	765.289	569.628	123.805	1.211.112



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

Totale	1.162.142	586.451	240.795	1.507.798
C Tratt. di fine rapporto di lav. subordinato	7.904.354	926.622	1.150.359	7.680.617

D. DEBITI € 21.323.964

L'art. 2426 n. 8 del Codice civile, così come modificato dal D.Lgs. 139/2015, prevede che i crediti e i debiti debbano essere rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

In mancanza di applicazione della valutazione del debito con il criterio del costo ammortizzato, i debiti sono iscritti al loro valore nominale.

D.6. ACCONTI € 315.039

Sono rappresentati dai debiti nei confronti degli assegnatari degli alloggi e dei beni strumentali dell'Istituto per acconti versati nel corso del corrente esercizio e in esercizi precedenti e relativi alle spese accessorie e alle quote condominiali, già conguagliate con i crediti per spese di amministrazione anticipate dall'Istituto (alla voce C.II.1 dell'Attivo).

D.7. DEBITI VERSO FORNITORI € 5.475.216

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

D.12. DEBITI TRIBUTARI € 808.994

Rappresentano per € 382.105 le ritenute d'acconto operate nel mese di dicembre e versate all'erario nel mese di gennaio 2022, per € 157.737 il debito IVA per l'anno 2021 per € 269.140 le imposte sostitutive di cui al comma 4 dell'art. 110 della legge 126/2020 relative ai fabbricati oggetto di rivalutazione nell'esercizio 2020 e piccoli altri debiti di imposte minori.

D.13. DEBITI VERSO ISTITUI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE € 402.060

Sono costituiti dai debiti previdenziali relativi agli stipendi di dicembre 2021 e per quote trattenute a collaboratori e a dipendenti.



D.14 ALTRI DEBITI € 14.322.655

Gli altri debiti rappresentano:

- per € 10.754.764 i depositi cauzionali degli assegnatari di alloggi e negozi sui quali vengono corrisposti annualmente gli interessi calcolati al tasso legale;
- per € 232.818 le trattenute su debiti con imprese costruttrici per cauzioni a vario titolo, nonché cauzioni versate da imprese vincitrici di gare d'appalto a titolo provvisorio e definitivo;
- per € 334.866 i debiti nei confronti dei dipendenti per ferie non godute;
- per € 28.449 i debiti verso la Provincia Autonoma di Bolzano per il finanziamento residuo relativo all'erogazione del sussidio casa, passato dal luglio 2016 sotto la competenza dei distretti sociali;
- per € 716.001 i debiti nei confronti dei dipendenti per indennità di competenza 2021 non ancora corrisposte ed altri debiti di minore entità;
- per € 1.473.767 i debiti nei confronti dell'Agenzia del Demanio per canoni di locazione e relative spese condominiali incassate per uno stabile di proprietà del Demanio e amministrato dall'Istituto;
- per € 465.939 i debiti v/inquilini dell'Istituto;
- per € 242.568 i debiti verso l'Ufficio entrate della Provincia Autonoma di Bolzano per il proprio personale in comando presso l'Istituto;
- per € 73.483 altri debiti diversi.

Durata residua dei debiti

Voci di bilancio	Importi esigibili entro l'esercizio successivo	Importi esigibili oltre l'esercizio successivo		Saldi di bilancio
		di durata residua < 0= a 5 anni	di durata residua > di 5 anni	
Acconti	€ 315.039			€ 315.039
Debiti verso fornitori	€ 5.475.216			€ 5.475.216
Debiti tributari	€ 539.854	€ 269.140		€ 808.994
Debiti v/Istituti previdenza e sicurezza sociale	€ 402.060			€ 402.060
Altri debiti	€ 14.322.655			€ 14.322.655
Totale	€ 21.054.824	€ 269.140	€ 0	€ 21.323.964



E. RATEI E RISCONTI € 5.055.196

Questa voce rappresenta per € 5.046.517 l'importo relativo alla fatturazione per affitti e spese accessorie del mese di gennaio 2022, effettuata nel mese di dicembre 2021, per € 2.540 l'importo del credito d'imposta maturato negli anni 2016-2017 relativo a lavori di risanamento energetico ex L. 286/2006 detraibile dalle imposte sul reddito negli esercizi successivi e per € 6.139 l'importo relativo al credito di imposta per l'acquisto di beni strumentali ex art. 1, co. 184-197 della L. 190/2019 e ex art. 1, co. 1051-1063 della L. 178/2020.

IMPEGNI, GARANZIE, PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALI € 14.164.643

Garanzie prestate € 691.029

Si tratta delle polizze fideiussorie prestate nell'interesse dell'Istituto a garanzia della corretta esecuzione di lavori.

Garanzie ricevute € 11.239.618

Si tratta di titoli e fideiussioni depositate dalle imprese a garanzia del regolare svolgimento dei lavori.

Finanziamenti enti diversi – costruzione alloggi loro conto € 276.634

L'importo indicato rappresenta il finanziamento residuo relativo alla costruzione di 50 alloggi in Bolzano per le forze dell'ordine, su incarico del Commissario del Governo. Gli alloggi sono già stati consegnati e alla fine dell'anno 2009 è stato effettuato il collaudo finale con la chiusura delle posizioni contabili. Il finanziamento residuo è stato trattenuto dall'Istituto per fare fronte a eventuali interventi di manutenzione straordinaria sull'edificio.

Beni di terzi presso l'Istituto € 1.957.362

L'importo è relativo a contributi per sussidio casa erogati dall'Istituto e incassati indebitamente da soggetti non aventi diritto, per la cui riscossione coattiva sono stati incaricati Agenzia delle Entrate – Riscossioni (fino all'anno 2018) e Alto Adige Riscossioni SpA (dall'anno 2019).



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

Tali somme sono di competenza della Provincia.

INFORMATIVA COME DA ART. 1, commi 125-129 L. 127/2017

Soggetto erogante	Data versamento	Importo	Note
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	15.02.2021	563.989,12	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	15.02.2021	773.252,31	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	15.02.2021	773.252,39	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	22.02.2021	31.649,78	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	22.02.2021	7.250,27	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	24.02.2021	1.486.913,25	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.05.2021	45.529,50	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.05.2021	318.000,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.05.2021	420.000,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.05.2021	107.372,86	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	08.10.2021	8.000.000,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	08.11.2021	7.910,23	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	08.11.2021	26.025,22	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	08.11.2021	142.627,87	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	08.11.2021	200.000,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	08.11.2021	381.093,56	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	08.11.2021	584.254,52	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	08.11.2021	584.254,68	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	08.11.2021	915.465,18	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	02.04.2021	26.042,37	Contributi progetto FESR / EFRE



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

Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	02.04.2021	31.371,71	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.04.2021	60.765,49	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.04.2021	73.200,67	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.04.2021	86.807,85	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.04.2021	104.572,38	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	01.07.2021	54,34	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	01.07.2021	88,68	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	01.07.2021	126,86	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	01.07.2021	181,22	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	01.07.2021	206,91	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	01.07.2021	295,59	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	05.08.2021	1.851,44	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	05.08.2021	6.171,50	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	09.08.2021	4.320,05	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	17.09.2021	52.869,71	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	17.09.2021	46.972,47	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	17.09.2021	32.880,72	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	17.09.2021	22.658,45	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	17.09.2021	14.091,75	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	17.09.2021	75.528,15	Contributi progetto FESR / EFRE
sp sveriges tekniska forskningsinstitut (indirizzo web: https://www.sp.se/en/Sidor/default.aspx)	08.11.2021	389.937,75	Contributi progetto SINFONIA
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	26.05.2021	62.615,03	Contributi copertura differenza alloggi di terzi - canoni provinciali / canoni sociali



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

ALTRE INFORMAZIONI COME DA ART. 2427 C.C.

Partecipazioni possedute

Non ci sono partecipazioni possedute direttamente o per tramite società fiduciaria o per interposta persona in imprese controllate o collegate.

Eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio

L'Istituto non dispone di debiti, crediti o altri importi in valuta estera.

Crediti e dei debiti relativi ad operazioni di retrocessione a termine

L'Istituto non ha stipulato contratti di credito o di debito relativi ad operazioni di retrocessione a termine.

Importo e natura degli elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali

L'Istituto non presenta elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali rispetto ai precedenti esercizi.

Azioni, titoli, azioni di godimento e prestiti convertibili

L'Istituto non ha emesso titoli di questo tipo.

Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società

L'Istituto non ha emesso altri strumenti finanziari.

Finanziamenti effettuati dai soci alla società

Non ci sono finanziamenti dei soci.

Dati richiesti dal terzo comma dell'articolo 2447-septies con riferimento ai patrimoni destinati ad uno specifico affare

Lo statuto della società non prevede la destinazione di patrimoni a specifici affari.

Dati con riferimento a proventi da finanziamenti per specifici affari

Lo statuto della società non prevede la destinazione di patrimoni a specifici affari. Pertanto nel bilancio, non essendo previsti patrimoni dedicati ai sensi dell'art. 2447-bis né finanziamenti dedicati ai sensi dell'art. 2447-decies, non esistono proventi correlati o vincoli di beni, frutti di essi.

Operazioni di locazione finanziaria

L'Istituto non ha effettuato alcuna operazione di locazione finanziaria.

Operazioni con parti correlate

Le operazioni realizzate nell'esercizio nei confronti di enti correlati non sono rilevanti e sono state concluse a normali condizioni di mercato, perciò anche ai



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

sensi del principio contabile OIC 12 non risulta necessaria un'indicazione separata.

Accordi fuori bilancio

Gli accordi conclusi dall'Istituto e non risultanti dal bilancio non sono di entità e di natura tale, da determinare significativi rischi e benefici per la società o tali da incidere significativamente sulla struttura finanziaria, patrimoniale e sul risultato d'esercizio dell'Istituto.

VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

VOCI DI BILANCIO	Consistenza iniziale	Incremento/ decremento	Consistenza finale
ATTIVO			
A. Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
C. Attivo circolante			
<i>I. Rimanenze</i>			
1. Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	0
2. Prodotti in corso di lavoraz. e semilavorati	0	0	0
3. Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4. Prodotti finiti e merci	0	0	0
5. Acconti	10.370	2.903	13.273
	10.370	2.903	13.273
<i>II. Crediti</i>			
1. Verso clienti	10.469.814	957.932	11.427.746
2. Verso imprese controllate	0	0	0
3. Verso imprese collegate	0	0	0
4. Verso controllanti	21.615.891	-6.573.439	15.042.452
5.bis Crediti tributari	642.557	-3.912	638.645
5.ter Imposte anticipate	0	0	0
5. quater Verso altri	3.187.087	-959.455	2.227.632
	35.915.349	-6.578.874	29.336.475
<i>III. Attività finanziarie dell'attivo circolante</i>			
1. Partecipazioni in imprese controllate		0	
2. Partecipazioni in imprese collegate		0	
3. Partecipazioni in imprese controllanti		0	
4. Altre partecipazioni		0	
5. Azioni proprie		0	
6. Altri titoli		0	
		0	
<i>IV. Disponibilità liquide</i>			
1. Depositi bancari e postali	35.148.521	-18.057.176	17.091.345
2. Assegni	0	0	0
3. Denaro e valori in cassa	0	0	0
	35.148.521	-18.057.176	17.091.345
	71.074.240	-24.633.147	46.441.093
D. Ratei e risconti attivi	143.592	56.400	199.992



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

PASSIVO				
D.	Debiti			
1.	Obbligazioni	0	0	0
2.	Obbligazioni convertibili	0	0	0
3.	Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0
4.	Debiti verso banche	0	0	0
5.	Debiti verso altri finanziatori	0	0	0
6.	Acconti	906.273	591.234	315.039
7.	Debiti verso fornitori	5.013.594	-461.622	5.475.216
8.	Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0
9.	Debiti verso imprese controllate	0	0	0
10.	Debiti verso imprese collegate	0	0	0
11.	Debiti verso controllanti	0	0	0
11.bis	Debiti verso imprese controllate dalla controllante	0	0	0
12.	Debiti tributari	297.464	-511.530	808.994
13.	Debiti v.so istituti di previdenza e sicurezza soc.	38.342	-363.718	402.060
14.	Altri debiti	21.727.416	7.404.761	14.322.655
		27.983.089	6.659.125	21.323.964
E.	Ratei e risconti passivi	9.271.249	4.216.053	5.055.196



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

CONTO ECONOMICO

Il Conto Economico è redatto secondo la IV. Direttiva CEE in forma scalare secondo la configurazione a valore e costi della produzione.

A. VALORE DELLA PRODUZIONE € 60.426.626

Il valore della produzione è composto dalle seguenti voci:

1. RICAVI DALLE VENDITE E DALLE PRESTAZIONI € 55.817.112

Proventi tipici dell'ente:

1.a. CANONE DI LOCAZIONE € 40.270.597

L'importo deriva per € 33.644.377 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 4.695.937 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 263.908 da canoni di locazione di alloggi destinati al ceto medio, per € 1.642.452 da canoni di locazione di case albergo per lavoratori, per € 40.436 da canoni di locazione di alloggi presi in affitto da privati e per € 6.524 per canoni di locazione di aree.

L'importo corrisposto dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi da proprietari privati, pari a € 88.037 è compreso nella voce B.8. "costi per il godimento di beni di terzi".

A questi importi devono essere sottratti complessivamente € 23.037 per rettifiche di canoni di locazione di alloggi, che secondo un emendamento al principio contabile OIC 12 devono essere portati a diretto computo dei ricavi anche se relativi a esercizi precedenti.

Rispetto all'esercizio 2020 si è registrato complessivamente un aumento nei ricavi da canoni di locazione degli alloggi dovuto all'aumento del canone medio applicato.

1.b. RIMBORSI E PROVENTI AMMINISTRAZIONE STABILI € 182.389

Rappresentano principalmente i rimborsi per spese addebitate agli inquilini.



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

1.c. RIMBORSI E PROVENTI DA MANUTENZIONE DEGLI STABILI € 349.107

Rappresentano il rimborso delle spese di ripristino e di manutenzione ordinaria degli alloggi da parte degli inquilini.

1.d. CORRISPETTIVI PER SERVIZI A RIMBORSO € 14.994.893

Sono costituiti dal rimborso da parte degli inquilini delle spese condominiali sostenute dall'Istituto, nonché degli oneri per il personale addetto alla manutenzione degli spazi verdi e alla gestione degli impianti di riscaldamento.

1.f. ALTRI € 20.126

Rappresentano i proventi derivanti dalla cessione in rete di energia fotovoltaica.

4. INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI € 2.334.684

4.a. TRASFERIMENTO A PATRIMONIO DI INTERVENTI ULTIMATI € 1.814.801

L'importo è relativo alla capitalizzazione delle spese per il personale tecnico dell'Istituto direttamente imputabili alle costruzioni ultimate nel corso dell'esercizio.

4.b. ALTRI € 519.883

L'importo è relativo alla variazione delle rimanenze del costo del personale tecnico dell'Istituto imputato al valore delle opere in corso di costruzione.

5. ALTRI RICAVI E PROVENTI € 2.274.830

Sono rappresentati da:

5.b. RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI € 712.641

Si riferiscono principalmente ai rimborsi da assicurazioni per danni, alla liberazione del fondo cause in corso per cause non più attuali, alla quota addebitata ai dipendenti per il servizio mensa e per l'utilizzo dei telefoni cellulari, ai proventi versati dal GSE per i conti energia aperti per la produzione di energia da impianti fotovoltaici ed altri recuperi spese di diversa natura.



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

5.c. CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO € 44.278

Rappresentano per:

- € 44.278 il contributo erogato dalla Provincia a copertura della differenza tra la spesa sostenuta dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi privati con applicazione del canone provinciale e il ricavo a titolo di affitto dagli inquilini assegnatari di tali alloggi con applicazione del canone sociale;

5.d. PLUSVALENZE DA ALIENAZIONI € 175.245

L'importo deriva principalmente da corrispettivi percepiti per la cessione di diverse aree edificabili e non di piccole dimensioni, nonché dalla cessione di piccole pertinenze.

5.e. ALTRI € 1.342.666

In seguito all'introduzione, a partire dal bilancio 2015, di una differente modalità di contabilizzazione dei contributi in conto capitale erogati dalla Provincia, i contributi incassati nell'esercizio considerato – e relativi a nuove costruzioni/acquisti/manutenzioni straordinarie ultimate nel corso dell'anno – vengono stornati dalle riserve del Patrimonio Netto ed iscritti tra gli altri ricavi del Conto Profitti e Perdite per l'importo corrispondente al coefficiente utilizzato in sede di ammortamento dei singoli immobili. Si provvede in questo modo a "sterilizzare" una quota degli ammortamenti, in ottemperanza a quanto disposto dal D.Lgs. 118/2011 per la redazione dei bilanci delle aziende sanitarie (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi), al fine di rendere la valorizzazione delle riserve del patrimonio netto più aderente al valore delle immobilizzazioni iscritte nell'Attivo del bilancio.

La quota di riserva per finanziamenti da iscrivere tra i ricavi a compensazione dell'ammortamento degli alloggi calcolata per l'esercizio 2021 ammonta a € 1.089.418.

In questa voce di ricavo sono stati inoltre riportati:



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

- per € 175.870 le sopravvenienze attive relative al rimborso di IMI pagata in eccesso in precedenti esercizi a favore di diversi comuni della Provincia
- per € 77.378 da sopravvenienze attive di minore entità, il recupero di crediti considerati inesigibili, nonché gli arrotondamenti attivi.

B. COSTI DELLA PRODUZIONE € 52.809.458

Sono i costi direttamente imputabili all'attività tipica dell'Istituto:

6. MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI € 21.141

6.b. Altri € 21.141

Rappresentano il costo per la produzione di energia fotovoltaica e per l'acquisto di materiale d'ufficio.

7. SPESE PER SERVIZI € 21.408.158

Sono rappresentate da:

7.a. SPESE GENERALI € 1.811.203

La voce di spesa rappresenta:

• Indennità componenti del Consiglio di Amministrazione	€ 75.923
• Indennità Collegio Sindacale	€ 26.000
• Spese gestione uffici	€ 162.236
• Spese gestione stampanti multifunzionali	€ 10.415
• Spese per manutenzione uffici	€ 78.375
• Spese per pulizia – facility management	€ 104.918
• Spese postali	€ 124.388
• Spese postali massiva	€ 8.932
• Spese telefonia fissa	€ 17.220
• Spese trasmissione dati	€ 74.969
• Spese telefoni cellulari	€ 3.222
• Spese bancarie (div. conti)	€ 64.017
• Spese per abbonamenti, libri, riviste	€ 23.859
• Gestione sistema informativo	€ 4.374
• Manutenzione macchine ed attrezzature	€ 13.240
• Manutenzione hardware	€ 17.060
• Manutenzione software	€ 55.812
• Spese di rappresentanza Istituto	€ 1.566
• Spese generali diverse	€ 7.820
• Gestione autovetture	€ 29.685
• Gestione automezzi	€ 7.880
• Manutenzione autovetture	€ 1.805
• Manutenzione automezzi	€ 4.680



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

• Spese assicurazioni di responsabilità civile, patrimoniale e tutela legale, progettazione	€ 22.949
• Consulenza legale	€ 52.480
• Consulenza amministrativa	€ 34.491
• Consulenza tecnica	€ 30.453
• Prestazioni di terzi	€ 157.155
• Procedimenti legali e giudiziari Istituto	€ 13.174
• Spese collaboratori esterni	€ 38.943
• Prestazioni Alto Adige Riscossioni Spa (div. conti)	€ 5.029
• Pubblicazioni - stampati	€ 13.644
• Pubblicazioni - pubblicità	€ 9.591
• Spese ricerca personale	€ 3.468
• Servizio mensa	€ 106.802

Alle voci sopra elencate vanno aggiunti ulteriori € 404.628 derivanti dall'accantonamento al fondo rischi analitico per cause legali in corso e relativo a potenziali spese legali e processuali a cui l'Istituto potrebbe essere chiamato a corrispondere in caso di soccombenza.

Secondo quanto previsto dal Codice Civile e dal principio contabile OIC 31 tale accantonamento deve essere classificato per natura e quindi iscritto nelle voci di conto economico delle pertinenti classi.

7.b. SPESE DI AMMINISTRAZIONE DEGLI STABILI € 1.150.303

Questa voce indica l'onere che l'Istituto sostiene per l'amministrazione degli stabili in locazione e si compone come segue:

• spese di sorveglianza	€ 35.752
• spese di assicurazione degli stabili	€ 355.343
• spese di amministrazione esterna degli alloggi	€ 717.020
• indennità e rimborsi assegnatari alloggi	€ 408
• spese locali uso comune	€ 4.319
• spese per variazioni catastali	€ 15.690
• spese di gestione di alloggi privati	€ 5.139
• spese di vigilanza e ispezioni	€ 16.632

7.c. SPESE DI MANUTENZIONE DEGLI STABILI € 5.145.447

In questa voce sono comprese le spese per la manutenzione degli stabili, così rappresentate:

- per € 3.305.428 dalle spese sostenute per manutenzione ordinaria a beneficio diretto ed indiretto degli alloggi e delle case albergo;



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

- per € 1.840.019 dai costi di ripristino degli alloggi resisi liberi nel corso del 2021 e in anni precedenti.

7.d. SPESE PER SERVIZI A RIMBORSO € 13.147.373

Questa voce riguarda le spese condominiali per alloggi amministrati dall'Istituto, le quali vengono interamente rimborsate dagli inquilini.

7.e. SPESE PER INTERVENTI EDILIZI € 133.391

Le spese per interventi edilizi rappresentano spese tecniche rimaste a carico dell'Istituto in quanto relative principalmente ad interventi edilizi previsti non più realizzati, nonché a costi assicurativi relativi alle coperture di attività di progettazione e verifica.

7.f. ALTRI € 20.420

Trattasi dei contributi assicurativi e previdenziali per collaborazioni coordinate e continuative.

8. SPESE PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI € 406.549

Questa voce rappresenta per € 88.037 la spesa per locazione di alloggi privati, per i quali l'Istituto corrisponde un canone calcolato ai sensi dell'art. 7 della L.P. n. 1 del 03.01.1978, per € 43.936 la spesa per la locazione dal Comune di Bolzano di una casa albergo per lavoratori, per € 165.475 la spesa per la locazione degli uffici a Bolzano, via Amba Alagi e per € 109.101 il costo per il noleggio di autovetture di servizio.

Il minore importo di questa voce di spesa rispetto all'anno precedente è da ricondurre principalmente alla diminuzione degli alloggi presi in locazione da terzi (19 alloggi al 31.12.2021 rispetto a 23 alloggi al 31.12.2020).

9. ONERI PER IL PERSONALE € 12.774.890

Gli oneri per il personale sono comprensivi delle spese per personale tecnico direttamente imputabili ai lavori di costruzione e manutenzione, pari a € 2.334.684 che sono state capitalizzate.

Al 31.12.2021 l'Istituto conta 211 dipendenti, di cui 25 lavorano a tempo parziale al 90%, 36 lavorano a tempo parziale al 75%, 8 lavorano a tempo parziale al 60%, 11 lavorano a tempo parziale al 50%, 1 dipendente usufruisce di



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

un'aspettativa non retribuita, 1 dipendente è in comando presso un altro ente, 1 dipendente è in comando da un altro ente, 1 dipendente usufruisce dell'aspettativa ad orario ridotto, 4 dipendenti sono assenti per motivi vari legati alla maternità, 5 dipendenti hanno un contratto di lavoro a tempo determinato come sostituti di personale assente e 12 dipendenti hanno un contratto di lavoro a tempo determinato per coprire posti vacanti (di cui il direttore generale, 1 dipendente a tempo parziale al 90%, 2 dipendente a tempo parziale al 75%)

Dall'esercizio 2020, in base ai contenuti della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 78 del 09 dicembre 2020, si è provveduto a prelevare dalle risorse messe a disposizione per la contrattazione collettiva gli importi per il recupero strutturale nell'ambito ed in applicazione dell'art. 40, comma 3-quinquies del D. Lgs. 30 marzo 2001 n. 165 delle somme erogate a titolo di assegni pensionabili, quali distinti elementi fissi e continuativi della retribuzione. Complessivamente la somma prelevata in questo esercizio dalle risorse messe a disposizione per la contrattazione collettiva per la generalità dei dipendenti ammonta a € 95.375, mentre la somma prelevata dalla risorse messe a disposizione per la contrattazione collettiva del personale dirigente ammonta a € 48.578.

9.a. SALARI E STIPENDI € 9.295.958

➤ Stipendi	€ 7.978.584
➤ Premio di produttività dirigenti	€ 97.346
➤ Indennità libero professionale personale tecnico	€ 569.045
➤ Compenso forense	€ 56.953
➤ Indennità di Istituto varie	€ 511.592
➤ Diarie e trasferte e rimborso spese viaggio	€ 49.027
➤ Ore straordinari	€ 24.786
➤ Praticanti estivi	€ 8.625

9.b. ONERI SOCIALI € 2.470.344

9.c. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO € 926.622

9.e. ALTRI COSTI € 81.966

La spesa è relativa per € 51.146 alle spese per la formazione del personale e per € 30.820 ad altre spese minori per il personale.



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

10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

€ 11.952.588

10.a. AMMORTAMENTI BENI IMMATERIALI

€ 442.517

Tale voce è composta per € 30.404 dalla quota di ammortamento del software acquistato in licenza d'uso (percentuale di ammortamento applicata 20%), per € 6.590 dalla quota imputabile all'esercizio delle spese di manutenzione sostenute per beni di proprietà di terzi, ammortizzate in base alla durata del contratto al netto dei rispettivi contributi beni strumentali, per € 405.523 dall'ammortamento finanziario degli immobili costruiti in diritto di superficie, calcolato in quote costanti in base alla durata della concessione.

10.b. AMMORTAMENTO BENI MATERIALI € 11.181.931

In applicazione del corretto inquadramento dei contenuti del Principio Contabile OIC n. 16, il cui paragrafo 62 stabilisce che il valore residuo dell'immobilizzazione deve essere rivisto periodicamente al fine di verificare che la stima iniziale sia ancora valida e che l'ammortamento va interrotto se, in seguito all'aggiornamento di detta stima, il presumibile valore residuo risulta pari o superiore al valore netto contabile, a seguito del confronto dei valori netti contabili degli immobili dell'Istituto con i valori riportati nella tabella per la determinazione delle indennità di espropriazione degli immobili per l'anno 2021 della PA di Bolzano, si è applicato un principio di determinazione dei valori degli ammortamenti differente rispetto ai precedenti bilanci.

A seguito di detto confronto per l'esercizio 2021 si è determinato un valore complessivo degli ammortamenti pari a circa 3,2 milioni di euro inferiore a quella che si sarebbe determinato applicando il principio dello scorso esercizio.

Tale voce comprende:

•le quote di ammortamento degli immobili strumentali (uffici, negozi, garages, sale riunioni, beni non costituenti pertinenze – percentuale applicata 3%)	€ 1.242.297
•le quote di ammortamento degli alloggi in locazione (percentuale applicata per gli alloggi ultimati fino all'anno 1961 1,40%, per gli alloggi ultimati negli anni 1962-1991 1,10%, per gli alloggi e per gli interventi di manutenzione	€ 9.818.674



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

straordinaria ultimati negli anni 1992-2021 0,80%)	
•l'ammortamento di mobili (12%), macchine per ufficio (20%), impianti telefonici (20%), macchinari CED (20%), attrezzature varie (15%) e impianti fotovoltaici (9%)	€ 120.960

10.d. SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE E NELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE € 328.002

Trattasi per € 5.351 dell'accantonamento al fondo perdite su crediti commerciali, in esenzione di imposta, nel rispetto della normativa fiscale prevista. Per l'anno corrente si è inoltre provveduto ad effettuare accantonamenti per € 322.651 al fondo per perdite su crediti nei confronti di inquilini di alloggi, in quanto il fondo preesistente non è stato ritenuto sufficientemente capiente.

12. ACCANTONAMENTI PER RISCHI € 165.000

Trattasi di un fondo rischi analitico per cause legali in corso e relativo a probabili importi per danni e risarcimenti cui l'Istituto potrebbe essere chiamato a corrispondere alla controparte in caso di soccombenza.

14. ONERI DIVERSI DI GESTIONE € 6.081.269

Questa deriva da:

• l'IVA indetraibile da pro-rata (94%)	€ 3.159.507
• la quota dell'imposta di registro corrisposta sui contratti di locazione a carico dell'Istituto	€ 441.835
• l'imposta di bollo, le tasse comunali per occupazione suolo pubblico, la tassa asporto rifiuti e altre minori	€ 10.049
• l'imposta sugli immobili (IMI)	€ 2.126.923
• sopravvenienze passive ordinarie e straordinarie	€ 179.807
• contributi associativi diversi	€ 48.779
• ammende e sanzioni varie, imposte anni precedenti nonché arrotondamenti passivi	€ 91.430
• perdite su crediti commerciali	€ 22.939

C. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

RISULTATO FINANZIARIO € 41.452



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

Il risultato finanziario deriva dalla differenza tra gli interessi attivi maturati sulle disponibilità dell'Istituto e gli interessi passivi sulle cauzioni prestate dagli inquilini.

PROVENTI DA PARTECIPAZIONI

Nell'esercizio non sono presenti proventi da partecipazioni indicati nell'articolo 2425, numero 15 del Codice Civile.

16. ALTRI PROVENTI FINANZIARI € 43.113

16.d.5. ALTRI PROVENTI € 43.113

Gli altri proventi finanziari sono costituiti:

• dagli interessi su crediti verso assegnatari	€ 13.935
• dai proventi derivanti dall'attualizzazione del credito di imposta su bonus facciate	€ 27.670
• dagli interessi verso creditori vari	€ 1.508

17. INTERESSI E ONERI FINANZIARI € 1.571

17. INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI € 1.571

Sono costituiti prevalentemente dagli interessi legali maturati sulle cauzioni prestate dai locatori di alloggi e negozi e da interessi legali verso aziende.

ONERI CAPITALIZZATI

Nell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

RISULTATO PRIMA DELLA IMPOSTE € 7.658.660

dalla somma algebrica tra:

- risultato della gestione caratteristica
(differenza tra valore e costi della produzione) € 7.617.118
- risultato della gestione finanziaria € 41.452

deriva il risultato prima delle imposte, al lordo cioè delle imposte sul reddito di esercizio.



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

20. IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE e ANTICIPATE € 2.930.632

Nella determinazione degli oneri fiscali hanno particolare rilevanza la tassazione rateizzata dei finanziamenti in conto capitale erogati dalla Provincia e la tassazione rateizzata delle plusvalenze derivanti dalla cessione di beni immobili.

La disciplina della tassazione dei finanziamenti ha subito diverse modifiche nel corso degli anni.

Per il periodo 1993-1997 era consentito l'accantonamento del 50% dei finanziamenti in un apposito fondo in sospensione d'imposta. La legge 449/97 (Legge finanziaria 1998) ha disposto, a decorrere dall'esercizio 1998, l'intero assoggettamento ad imposta dei finanziamenti incassati, prevedendo tuttavia l'esenzione per i finanziamenti erogati dallo Stato per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica, concessi agli Istituti autonomi case popolari.

La legge 18.02.1999 n. 28, entrata in vigore il 09.03.1999, ha specificato che l'esenzione da imposta riguarda non solo i finanziamenti erogati dallo Stato ma anche quelli erogati dalle Regioni e dalle Province Autonome.

Pertanto a decorrere dal 09.03.1999 sono stati assoggettati a tassazione solamente i finanziamenti erogati dalla Provincia per l'acquisto di immobili, mentre quelli erogati dalla Provincia per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica sono stati accantonati a riserva in esenzione di imposta alla voce A.VI.2.a del patrimonio netto.

Infine, l'art. 1 della L.P. del 28.06.03 n. 12 ha inserito il comma 5-bis nell'art. 21-bis della L.P. del 11.08.1998 n. 9, disponendo che con decorrenza esercizio 2003 i contributi assegnati ai sensi della L.P. 13/98 all'Istituto e finalizzati alla realizzazione delle competenze previste dallo Statuto speciale per il Trentino-Alto Adige in materia di edilizia sovvenzionata sono esenti da IRAP.

Per quanto riguarda l'IRES, l'aliquota ordinaria per l'anno 2021 ammonta al 24% (12% per l'Istituto che gode dell'agevolazione del 50% dell'aliquota). L'imposta da corrispondere per l'anno 2021 ammonta a € 2.726.255, di cui € 2.843.245 gravano sull'esercizio, mentre € 116.990 derivano dall'utilizzo del fondo imposte differite.



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

È stato costituito un accantonamento per imposte differite sulle plusvalenze conseguite nell'anno 2021 per € 16.823.

Per quanto riguarda l'IRAP, l'aliquota deliberata dalla Giunta Provinciale per l'anno 2021 ammonta al 2,68%. L'imposta regionale sulle attività produttive da corrispondere per l'anno 2021 ammonta a € 304.544, interamente imputati all'esercizio.

La seguente tabella descrive le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico.

Imposte differite

Descrizione	Fondo esercizio precedente	Differenze temporanee	Assegnazioni al fondo –	Utilizzo del fondo	Fondo fine esercizio
			2021 IRES 12,00%		
Plusvalenze rateizzabili	€ 375.483	0	€ 16.823	€ -106.305	€ 286.001
Contributi su acquisti	€ 21.370	0	0	€ -10.685	€ 10.685
Totale	€ 396.853	0	€ 16.823	€ -116.990	€ 296.686

21. UTILE DELL'ESERCIZIO

€ 4.728.028

L'utile netto dell'esercizio viene accantonato in un conto speciale ai sensi dell'art. 27, comma 5, L.P. 13/98 e destinato al finanziamento dell'attività costruttiva.