

# RELAZIONE DELLA PRESIDENTE AL BILANCIO CONSUNTIVO 2021

Egredi Membri del Consiglio d'Amministrazione!

Egredi Membri del Collegio dei Sindaci!

Egredi Signore e Signori!

Nell'anno 2021 il Consiglio d'amministrazione è stato informato in modo dettagliato sull'andamento dell'attività dell'Istituto in occasione delle riunioni periodiche e sulla base della documentazione fornita della Direzione generale dell'IPES. È stato pertanto in grado di verificare il corretto svolgimento dei procedimenti riguardanti i diversi settori di attività dell'Istituto. La presente relazione illustra lo stato di realizzazione del programma di costruzione e dei lavori della manutenzione straordinaria e ordinaria, l'attività di amministrazione e gestione degli stabili, nonché la corretta gestione amministrativa. La relazione comprende inoltre i dati significativi per l'analisi del bilancio con particolare attenzione all'andamento del fatturato e delle principali voci di ricavo e di costo, agli investimenti realizzati e alle relative fonti di finanziamento, all'evoluzione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

## Stato di realizzazione del programma di costruzione

Dall'allegata relazione al bilancio consuntivo risulta che nell'esercizio 2021 sono stati spesi complessivamente € 31.379.656,00 precisamente € 7.099.272,00 per nuove costruzioni ed € 24.280.384,00 per lavori di straordinaria manutenzione, mentre i costi del personale tecnico portati ad incremento del valore delle nuove costruzioni e degli interventi di manutenzione straordinaria ammontano ad € 2.334.684,00.

Con delibere n. 1052 del 16.10.2018 e n. 385 del 21.05.2019 la Giunta Provinciale ha approvato il programma di costruzione per gli anni 2018-2022. Dei 434 alloggi previsti nell'ambito di detto programma edilizio, alla data del 31.12.2021, 39 sono stati ultimati (Andriano, Bressanone, Brunico, Castelrotto e Stelvio), 34 erano in costruzione, 217 erano in fase in progettazione, per ulteriori 61 era disponibile un'area edificabile mentre per i restanti 83 alloggi era prossima l'assegnazione dell'area.

A **Bolzano** per quanto riguarda la realizzazione di ca. 65 alloggi attraverso la demolizione dell'ex collegio "Lehrlingsheim" in via Castel Flavon è in corso la stesura del progetto

esecutivo e pertanto nel corso dell'anno 2022 potranno essere avviate le procedure per la pubblicazione della gara di appalto.

A settembre 2021 sono iniziati i lavori per la realizzazione di 15 alloggi in via Maso della Pieve, l'ultimazione è prevista per la primavera del 2023.

Il progetto preliminare per la realizzazione di 28 alloggi nella z. esp; "Druso est/Prati di Gries" è in fase di ultimazione. Nel frattempo a novembre 2021 è già stato rilasciato il parere positivo da parte della Commissione Edilizia del Comune di Bolzano. IPES ha aderito al consorzio di realizzazione del sistema di infrastrutture a servizio dell'area di espansione, i relativi lavori (tunnel, rete di servizi, verde comune) sono sostanzialmente ultimati e lo scioglimento del consorzio è previsto nei primi mesi del 2022.

Complessivamente per il capoluogo è prevista la costruzione di ca. 124 alloggi.

Nel comune di **Laives** è stato ultimato il cantiere per la realizzazione di 30 alloggi all'ultimo lotto della zona di espansione Toggenburg 1, il rilascio del permesso di agibilità è previsto entro la primavera del 2022.

Nel comune di **Egna** l'Istituto dispone di un lotto edilizio nella zona "C2 Gänsplätzen" per la realizzazione di 12 alloggi. Il progetto esecutivo è in fase di verifica e la pubblicazione della gara di appalto per i lavori è prevista per il 2022.

Nel comune di **Ora** è stata aggiudicata la gara per l'affidamento dei servizi di progettazione per la realizzazione di 8 alloggi nella zona di espansione "Palain", la consegna del progetto esecutivo e la pubblicazione della gara di appalto sono previste per il 2022

Nel comune di **Merano**, nell'ambito del programma di manutenzione straordinaria, è stato ristrutturato l'edificio in via Carducci (ex sede dell'istituto) dove sono stati realizzati 8 appartamenti. I complessi lavori di ristrutturazione e ristrutturazione sono stati portati a termine ed in data 03 giugno 2021 è avvenuta la consegna agli inquilini assegnatari.

Con delibera n. 1052 del 16.10.2018 è stata approvata per il comune di **Appiano** la realizzazione di ulteriori 10 nuovi alloggi. Nella zona „Stampflweg" è disponibile un terreno edificabile in proprietà della Provincia. È stato bandito un concorso di progettazione pubblico al quale hanno partecipato 21 studi professionali italiani ed esteri.

A **Silandro** l'Istituto è proprietario di un terreno nella zona di espansione "Malaun C3". I lavori di costruzione sono stati appaltati ad un'impresa locale. Attualmente sono in corso.

A **Laces**, il progetto esecutivo per il lotto assegnato nella zona Kreuzbichl è già stato elaborato.

A **Martello** sono stati appaltati i lavori e l'aggiudicazione degli stessi è stata pure a favore di un'impresa locale. L'inizio dei lavori di scavo e messa in sicurezza è avvenuto in autunno.

A **Scena** il Comune ha assegnato un lotto edificabile per la costruzione di 8 alloggi nella zona Widum-Goyen II. Prossimo passo sarà il bando di un concorso di progettazione pubblico.

A **Terlano**, l'IpES è proprietario di un lotto edificabile nella zona Kastl a Settequerce; il concorso di progettazione si è concluso e sono stati individuati i vincitori. La progettazione esecutiva è praticamente in via di conclusione.

A **Badia** è stata aggiudicata la gara per Coordinatore di Concorso di progettazione per la realizzazione di 5 nuovi alloggi nella z. esp. "Boscdaplan II", bandito il relativo Concorso di progettazione ed incaricato il team di progettazione.

A **Bressanone** sono stati ultimati i lavori per 18 alloggi in via Roncato 11 sotto tutela storico artistica, di cui 9 alloggi per anziani oltre a spazi per uffici per il Comune di Bressanone, ed iniziate le operazioni di collaudo.

È stato approvato il progetto definitivo di 9 nuovi alloggi nella z. esp. "Landwirt" ed è in fase di elaborazione il progetto esecutivo.

A **Brunico** è stato approvato il progetto definitivo per la realizzazione di 34 nuovi alloggi nell'area dell'ex caserma "Decobelli" ed è in fase di elaborazione il progetto esecutivo.

A **Castelrotto** sono stati ultimati i lavori per la realizzazione di 6 alloggi nella z. esp. "Wegmacher II" e sono iniziate le operazioni di collaudo.

A **Dobbiaco** è in fase di ultimazione il progetto esecutivo per la costruzione di 6 nuovi alloggi nella z. esp. "Sulzenhof".

A **Fiè allo Sciliar** è in fase di ultimazione il progetto esecutivo per la costruzione di 14 nuovi alloggi nella z. esp. "Via Bolzano".

A **Ortisei** è stata aggiudicata la gara per Coordinatore di Concorso di progettazione per la realizzazione di ca.15 nuovi alloggi nella z. esp. "Socrep I" e bandito il relativo Concorso di progettazione.

A **San Lorenzo di Sebato** è stato approvato il progetto definitivo per la costruzione di 8 nuovi alloggi nella z. esp. "Auerwiese" e avviata l'elaborazione del progetto esecutivo.

A **Vipiteno** è stato approvato il progetto esecutivo per 12 nuovi alloggi nella zona di espansione S. Margherita ed è stata bandita la gara di appalto dei lavori.

### Interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria

Nel corso dell'anno trascorso sono stati completati **461** interventi di risanamento e ripristini di alloggi di vecchia costruzione resisi liberi e sono inoltre stati realizzati 63

interventi di abbattimento delle barriere architettoniche (prevalentemente adattamento dei bagni) e 10 interventi di installazione di servoscala.

A **Bolzano** sono stati ultimati i lavori di riqualificazione energetica nell'ambito del progetto "Sinfonia" dei 55 alloggi di via Palermo 74-76-78-80 e via Milano 101-103.

I lavori di riqualificazione energetica dello stabile di viale Europa 172-176, finanziati in parte con fondi FESR, sono stati pure ultimati nel 2021.

È in corso la stesura del progetto esecutivo per l'intervento di riqualificazione energetica dell'edificio di via Milano 88, mentre per la riqualificazione dell'edificio di via Resia 28 si è conclusa la procedura di affidamento della progettazione.

Si sono conclusi lavori di rifacimento delle coperture dell'edificio di via Novacella 1 e a breve inizieranno i lavori di completo rifacimento degli intonaci pericolanti della sede IPES di via Milano 2.

Nel corso del 2021 è stata completata la redazione di un progetto per la completa sostituzione del sistema di distribuzione acqua calda nell'edificio di via Brescia 1. L'inizio lavori è previsto nei primi mesi del 2022.

Oltre all'attività ordinaria, l'Ufficio Tecnico Est ha ultimato la rendicontazione finale dell'intervento di risanamento energetico dell'edificio in via Stazione 12 (6 alloggi) a Valdaora per il quale è stato incassato un contributo di € 407.604,64 dal fondo FESR, ed è stata avviata la rendicontazione di 3 interventi di riqualificazione energetica cofinanziati con fondi FESR: Gais (8 alloggi), Luson (6 alloggi) e Vipiteno (12 alloggi), per i quali è previsto un contributo complessivo di € 2.664.423,18.

Sono stati ultimati e collaudati i lavori di risanamento energetico dell'edificio a Bressanone via Fienili 5 (8 alloggi), Luson via König Arnulf 6 (6 alloggi) e i lavori per un muro di sostegno a Falzes via Gruben 8 (6 alloggi).

Sono stati ultimati e sono in fase di collaudo i lavori di risanamento energetico nei comuni di Gais via Lovello 1-15 (8 alloggi) e Vipiteno via Riesenbachl 2 (12 alloggi), interventi cofinanziati con fondi FESR.

È stata aggiudicata la gara di appalto e sono stati iniziati i lavori di impermeabilizzazione e adeguamento antincendio di un garage interrato a Vipiteno via Gänsbacher 27-31 (27 posti auto).

È stata completata la progettazione esecutiva, bandita la gara di appalto e iniziati i lavori a Bressanone via Castellano 83-87 (17 alloggi), intervento cofinanziato con Superbonus 110.

È stata ultimata la progettazione esecutiva e bandita la gara di appalto per i lavori di risanamento energetico a San Candido via Dr. Scheiber 17 (6 alloggi) intervento cofinanziato con il PNC al PNRR.

È stata ultimata la progettazione esecutiva per il risanamento energetico a Perca via Poligono 47-49 (8 alloggi), intervento cofinanziato con il PNC al PNRR, e a Bressanone via Vittorio Veneto 33 (26 alloggi), intervento cofinanziato con Superbonus 110%.

È stata ultimata la progettazione esecutiva e bandita la gara di appalto per il completamento del risanamento energetico a Valdaora via Ontani 12 e 17 (2 alloggi).

Approvati il progetto preliminare e la variante al piano di attuazione per il risanamento energetico a Brunico via Kerer 45 (14 alloggi), intervento cofinanziato con il PNC al PNRR.

È in fase di elaborazione la progettazione definitiva per il risanamento energetico dell'edificio a Sarentino via Alto Adige 19 (6 alloggi), intervento cofinanziato con il PNC al PNRR.

Sono state aggiudicate le gare di servizi di progettazione e avviate le progettazioni per il risanamento energetico a Valle di Casies/Colle - Bircha 1A-B (12 alloggi) e Chiusa via Seebegg 9 (8 alloggi).

Sono stati ultimati i lavori di sostituzione di serramenti a Bressanone via Albes 23 (2 alloggi), Bressanone via Plose 38-40 (2 alloggi), Rio Pusteria via Sonnleiten 11-13 (8 alloggi), Villabassa via Frau Emma (8 alloggi), Brennero/Colle Isarco via Stranghe 11-13 (3 alloggi) e i lavori di sostituzione dei portoncini a Campo Tures via Dr. Daimer 66-70 (8 alloggi).

È stata inoltre bandita ed aggiudicata la nuova gara per la sostituzione di serramenti per un importo complessivo di € 445.000 €.

Sono stati ultimati i lavori di risanamento di 33 alloggi, bandite e aggiudicate 2 nuove gare per il risanamento di ulteriori 40 alloggi.

Nella zona dell'Ufficio Tecnico Ovest è stato possibile dare avvio alla progettazione all'esecuzione risp. concludere numerosi significativi interventi di manutenzione straordinaria.

Sono stati risanati e messi a disposizione per nuovi inquilini 32 alloggi. Un collaboratore segue pure gli interventi di risanamento nell'ambito del progetto OP 300.

Sono stati stati predisposti, avviati ed in parte ultimati una serie di progetti per interventi di straordinaria manutenzione compresa la sostituzione di finestre: ad Appiano via M. Sparerer 171-227 (29 all.) i lavori di ristrutturazione hanno avuto inizio e quasi del tutto ultimati; lo stesso vale per i lavori di ristrutturazione a Lagundo, via M. Ladurner 7-11 (30 alloggi). Questi interventi è stato possibile realizzarli grazie al finanziamento previsto nell'ambito del programma FESR. A Caldaro, via Lavardi 95 (9 all.) i lavori sono stati collaudati, per S.Pancrazio. Widumanger 5-7 (10 all.) il progetto esecutivo è pronto per

l'appalto; questo verrà finanziato con i mezzi nell'ambito del programma nazionale PNC; L'appalto avverrà nel corso del 2022; a Castelbello, via tre canti 2-4 (8 all. + 3 nuovi in seguito alla sopraelevazione) i lavori hanno avuto inizio e sono stati ultimati alla fine dell'anno, a Merano p.za S. Vigilio 11-12 (24 all.) i lavori sono in corso ed in gran parte pure ultimati; il rinnovo delle facciate e la sostituzione delle finestre dell'edificio a Merano, via D. Chiesa 4-30 (110 all.) è stato firmato il contratto d'appalto con l'impresa aggiudicataria. I lavori dovrebbero avere inizio nel 2022. Per l'intervento a Merano, via Manzoni 119-121 è stato ultimato il progetto esecutivo per i lavori di manutenzione straordinaria. Dopo che sarà chiarita la problematica della suddivisione dei costi con i due privati proprietari potrà essere esperita la gara d'appalto e dato inizio ai lavori. Per l'edificio a Malles/Laudes (7 all.) è stata ultimata la progettazione esecutiva per i lavori di riqualificazione energetica ed è avvenuta la validazione. L'appalto dei lavori e l'inizio dell'esecuzione avverrà nel corso del 2022.

Nell'ambito della manutenzione ordinaria sono stati affidati nel corso dell'anno 148 nuovi incarichi per un totale di spesa prevista (in media sono contratti da 24 o 36 mesi) di ca. € 8.400.000 che fanno riferimento a ca. 8.800/9.000 fatture elaborate. Aggiunti ai contratti già in essere, nell'anno 2021 si è raggiunto un numero di 355 contratti attivi gestiti dall'Ufficio Tecnico Manutenzione.

Continuano naturalmente gli abituali piccoli interventi di manutenzione ordinaria come pittura di uffici, ripristino di pavimenti, registrazione di serramenti, manutenzione delle vie di fuga, ecc.

### Amministrazione degli stabili dell'Istituto e in amministrazione condominiale

Nel corso dell'anno 2021, nei tre Centri Servizi all'Inquilinato sono stati amministrati 552 complessi residenziali di proprietà esclusiva dell'Istituto. Tale attività riguarda l'amministrazione degli spazi comuni, degli spazi verdi e altri spazi esterni, nonché la rendicontazione agli inquilini con la suddivisione delle spese accessorie in base ai consumi e alle quote millesimali. Inoltre è stata eseguita la rendicontazione delle spese accessorie agli inquilini dei 460 condomini amministrati da amministratori esterni.

### Assegnazione di alloggi

Nell'anno 2021 a Bolzano è stato possibile assegnare un alloggio a tutti i richiedenti delle graduatorie generali fino a: 2 persone 21 punti, 3 persone 25 punti, 4 persone 26 punti (fino a 29 punti per gli alloggi di grandi dimensioni destinati a 5 o più persone) in base

alle graduatorie delle domande presentate nel 2020. I richiedenti inseriti nella graduatoria per "persone anziane" hanno invece ottenuto l'assegnazione di un alloggio con un punteggio minimo di 19 punti.

A Merano è stato possibile assegnare un alloggio ai richiedenti che hanno presentato domanda per le graduatorie generali nell'anno 2020 con almeno 26 punti per le famiglie composte da 1 o 2 persone e fino a 29 punti per i nuclei con 3 o più persone, e ai richiedenti delle graduatorie per "persone anziane" fino a 18 punti.

Nell'anno 2021 in tutta la provincia sono state presentate 3.753 domande di assegnazione di un alloggio sociale.

### Patrimonio immobiliare dell'Istituto

Al 31.12.2021 l'Istituto disponeva di 13.438 alloggi di cui 20 presi in affitto da privati.

Gli appartamenti hanno dimensioni variabili, l'Istituto dispone sia di monolocali, sia di appartamenti con 7 stanze.

Al 31.12.2021 i 12.531 alloggi locati erano destinati:

6.191 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico italiano;

5.197 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico tedesco;

842 a richiedenti stranieri (105 appartenenti e 737 non appartenenti all'Unione Europea);

190 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico ladino;

109 alloggi sono stati dati in affitto ad enti, associazioni o altri.

Suddivisione per classi di età degli inquilini

191 titolari di contratto d'affitto hanno da 0 – 30 anni

756 titolari di contratto d'affitto hanno da 31 – 40 anni

1.893 titolari di contratto d'affitto hanno da 41 – 50 anni

3.101 titolari di contratto d'affitto hanno da 51 – 60 anni

2.490 titolari di contratto d'affitto hanno da 61 – 70 anni

2.382 titolari di contratto d'affitto hanno da 71 – 80 anni

1.394 titolari di contratto d'affitto hanno da 81 – 90 anni

207 titolari di contratto d'affitto hanno da 91 – 100 anni

6 titolari rientrano nella fascia oltre i 100 anni.

Nell'anno 2021 sono stati effettuati inoltre 42 cambi di alloggio richiesti dagli inquilini, prevalentemente per motivi di salute.

Nell'anno 2021 sono stati consegnati 406 alloggi (di cui 42 cambi di alloggio); 17 in nuove costruzioni, 398 in vecchi complessi.

Gli alloggi sono stati consegnati a nuovi inquilini (senza cambi di alloggio) nella seguente maniera:

- 131 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico tedesco
- 171 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico italiano
- 3 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico ladino
- 12 a richiedenti appartenenti all'Unione Europea
- 56 a richiedenti non appartenenti all'Unione Europea.

### Monitoraggio e contenimento della morosità

Anche l'anno 2021 è stato segnato dalla grave crisi economica legata all'emergenza sanitaria Covid-19, i cui effetti hanno avuto incidenza sulla capacità dell'utenza di fare fronte puntualmente al pagamento degli affitti e delle spese accessorie. Nell'intento di limitare gli effetti negativi della crisi, la Giunta provinciale, con delibera n.248 del 07.04.2020, ha inizialmente disposto per le famiglie in difficoltà economica derivante dalle restrizioni imposte per contrastare la diffusione del virus la sospensione per il periodo intercorrente tra il 1 aprile e il 30 giugno 2020 del pagamento dei canoni e delle spese accessorie degli immobili dell'Istituto. La sospensione ha riguardato anche i locatari di immobili commerciali. La delibera ha previsto il pagamento da parte degli inquilini dei importi sospesi entro il 31 dicembre 2020. A fronte del perdurare delle crisi, la Giunta Provinciale, con delibera n.1085 del 29/12/2020, ha adottato ulteriori misure nel settore dell'edilizia abitativa, posticipando ulteriormente il termine per il pagamento dei canoni sospesi dal 31 dicembre 2020 al 30 giugno 2021.

Nella stessa delibera è stata inoltre disposta, al verificarsi di determinati presupposti legati all'emergenza sanitaria, la sospensione del pagamento dei canoni e delle spese

accessorie per gli immobili dell'Istituto per il periodo intercorrente il 1 gennaio ed il 31 marzo 2021. Il pagamento relativo agli importi sospesi da questo secondo provvedimento doveva essere effettuato entro il 30 settembre 2021

Ulteriori misure agevolative sono state introdotte dal D.L. 41/2021 "Decreto Sostegni ", che ha disposto la sospensione fino al 01 ottobre 2021 delle procedure esecutive per il rilascio degli immobili relative ai decreti ingiuntivi emessi dal 28/02/2020 al 30/09/20 e fino al 01.01.2022 la sospensione delle procedure relative ai decreti ingiuntivi emessi dal 01/10//2020 al 30/06/21.

Anche le procedure di riscossione coattiva sono state sospese per emergenza Covid con D.L. 18/2020 "Decreto cura Italia" fino al 30 settembre 2021. Con la ripresa dell'attività di riscossione coattiva, l'Istituto ha provveduto ad affidare ad Alto Adige Riscossioni, società in house della Provincia, la riscossione coattiva dei crediti di difficile recupero per il periodo 2022-2024.

A fronte delle misure agevolative disposte dal legislatore statale, il Gruppo di lavoro Contabilità affitti, ha concentrato la propria attività di controllo della morosità e di recupero crediti promuovendo la riscossione spontanea, attraverso un'intensa attività di sollecito e di concessione di dilazioni di pagamento agli inquilini in difficoltà economica. Ciò ha permesso all'Istituto di recuperare parte dei crediti maturati nell'anno 2020 e di mantenere l'incremento della morosità relativa all'anno 2021 inferiore a quello dell'anno precedente.

La percentuale della morosità maturata nell'anno 2021 rispetto al fatturato totale per affitti e spese accessorie ha infatti registrato una riduzione dal 3,81% al 3,45%.

In previsione della ripresa delle procedure esecutive, con decorrenza 1 ottobre 2021, il Gruppo di lavoro Contabilità affitti ha predisposto la documentazione per l'emissione di 93 decreti ingiuntivi e di 39 atti di precetto.

### Finanziamento attività costruttiva e manutenzione straordinaria degli immobili

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 stato 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.

Nel mese di dicembre 2021 l'IPES ha stipulato il contratto di mutuo con BEI.

Con la firma del contratto di garanzia a copertura degli obblighi derivanti dal contratto di prestito da parte della Provincia, in data 20.05.2022 l'operazione di finanziamento è divenuta operativa ed attualmente è in fase di predisposizione la domanda per l'erogazione della prima trince di finanziamento.

Pertanto, per quanto attiene l'attività costruttiva, nell'anno 2021 la Provincia ha erogato contributi in conto capitale solamente per il finanziamento di cantieri relativi ad impegni di spesa assunti in anni precedenti per complessivi € 7.261.468,00 mentre per l'appalto delle nuove iniziative è stato necessario attendere la firma del contratto di prestito e del contratto di garanzia per la disponibilità della copertura finanziaria.

Per il finanziamento della manutenzione straordinaria, nell'anno 2021 la Provincia ha erogato € 8.107.373,00.

Nel corso dell'anno 2021, l'Istituto ha incassato € 641.058 per contributi FERS e € 389.938,00 per saldo finanziamento del Progetto Sinfonia.

Il Consiglio d'Amministrazione ha effettuato nell'anno 2021 complessivamente 13 sedute e approvato 92 delibere.

## Analisi del bilancio d'esercizio al 31.12.2021

### Andamento del fatturato e della gestione

#### Andamento dei ricavi

I ricavi delle vendite e delle prestazioni dell'Istituto 2021 sono stati pari ad € 55.817.112, in aumento rispetto a quelli del 2020 di € 1.633.231.

#### Andamento della gestione

L'esercizio 2021 si chiude con un utile d'esercizio pari ad € 4.728.028, in aumento rispetto a quello dell'esercizio 2020, pari invece a € 4.723.684.

Nell'esercizio in esame il valore aggiunto è leggermente diminuito passando da € 36.332.995 ad € 36.315.948 sostanzialmente per l'aumento degli altri costi di gestione. Il rapporto tra valore aggiunto e valore della produzione è quindi diminuito passando dal 67,4% al 65,1%. Le spese per il personale sono aumentate attestandosi ad € 12.774.890 rispetto ai precedenti € 12.717.757, principalmente per gli aumenti dell'accantonamento del fondo TFR. L'incidenza dei costi del personale sul fatturato è comunque diminuita al 22,9% rispetto al 23,6% del precedente esercizio. Il margine operativo lordo è leggermente peggiorato rispetto all'esercizio precedente passando da € 23.615.238 ad € 23.541.058, corrispondenti ad un'incidenza sui ricavi del 42,2% (es. prec. 43,8%).

Il risultato operativo - al netto degli altri ricavi ed oneri - è migliorato di € 2.913.580 rispetto all'esercizio precedente ed ammonta ad € 11.588.607 (€ 8.675.027 nell'anno precedente). Il netto miglioramento è dovuto principalmente alla sospensione di parte degli ammortamenti degli stabili di proprietà dell'Istituto, in applicazione dei principi contabili, il cui valore di mercato è superiore al relativo valore netto contabile.

Il saldo tra i proventi e gli oneri finanziari è aumentato da € 10.942 a + € 41.542.

Il saldo tra gli altri proventi e oneri (voci a5, b12, b13 e b14 del Conto Economico) è nettamente peggiorato rispetto al 2021. La diminuzione è stata di € 3.433.078, passando da - € 538.411 a - € 3.971.489.

Le imposte d'esercizio ammontano a € 2.930.632 pari al 5,3% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni (es. prec. 6,4%), in diminuzione rispetto all'anno precedente. I dettagli riguardanti le imposte dell'esercizio sono riportati nella nota integrativa.

Dal prospetto del Rendiconto Finanziario 2021 del bilancio emerge che il saldo delle disponibilità liquide a fine esercizio sono diminuite di € 11.371.910 passando da € 28.463.255 a € 17.091.345.

### Investimenti e finanziamenti

Gli investimenti dell'esercizio in commento riguardano per € 6.788.433 le immobilizzazioni immateriali e per € 34.306.009 le immobilizzazioni materiali.

Nello specifico, nel corso dell'esercizio il valore delle immobilizzazioni materiali ha registrato acquisizioni per € 32.844.945, mentre il valore delle immobilizzazioni in corso e acconti è diminuito di € 4.837.596.

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali riguardano prevalentemente l'acquisto di terreni e fabbricati (€ 32.790.164).

I restanti investimenti riguardano attrezzature commerciali (€ 2.824) ed altri cespiti (€ 51.957).

Nel corso dell'esercizio non sono state contabilizzate cessioni di immobili di importi di portata rilevante da considerare in questa relazione.

Gli investimenti in immobilizzazioni immateriali si suddividono in software in licenza d'uso per € 14.530 e in stabili in diritto di superficie per € 6.773.903.

Nell'esercizio sono state alienate immobilizzazioni immateriali relative a stabili in diritto di superficie dal valore netto contabile pari a 38.873.

Gli ammortamenti sono descritti in dettaglio nella nota integrativa.

### Situazione patrimoniale, finanziaria ed economica

#### Situazione patrimoniale e finanziaria

La composizione patrimoniale risulta essere la seguente (importi in €):

	es. 2021		es. 2020	
Attivo	€	%	€	%
Immobilizzazioni	1.394.776.670	96,76%	1.373.417.924	95,54%

Attivo circolante	46.441.093	3,22%	63.954.276	4,45%
Ratei e risconti attivi	199.992	0,01%	156.653	0,01%
<b>Totale</b>	<b>1.441.417.755</b>	<b>100</b>	<b>1.437.528.853</b>	<b>100</b>
<i>Passivo</i>	€	%	€	%
Patrimonio netto	1.405.850.180	97,53%	1.394.366.413	97,00%
TFR e fondi per rischi e oneri	9.188.415	0,64%	9.066.496	0,63%
Debiti	21.323.964	1,48%	28.989.289	2,02%
Ratei e risconti passivi	5.055.196	0,35%	5.106.655	0,36%
<b>Totale</b>	<b>1.441.417.755</b>	<b>100</b>	<b>1.437.528.853</b>	<b>100</b>

Alla data di chiusura dell'esercizio la società dispone di un patrimonio netto pari al 97,53% del totale attivo, rispetto al 97,00% dello scorso anno.

Le immobilizzazioni sono coperte al 100% da mezzi propri esattamente come nell'esercizio precedente.

#### Situazione economica

Come già illustrato, nell'esercizio in esame l'ammontare dei ricavi delle vendite e delle prestazioni è aumentato se confrontato con l'esercizio precedente dello 3,6%. L'esercizio chiude con un utile d'esercizio pari a € 4.728.028.

#### RENDICONTO ECONOMICO

(importi in Euro)

	Esercizio 2021		Eserc. prec.		Variazioni	
	val.	%	val.	%	val.	%
RICAVI DELLE VENDITE/PRESTAZIONI	55.817.112	100	53.881.374	100	1.935.738	3,6%
- Costo del venduto (+a2+a3-b6-b11)	-21.141	0,0%	-18.166	0,0%	-2.975	16,4%
+ Produz. int. immob. tecniche (a4)	2.334.684	4,2%	2.211.299	4,1%	123.385	5,6%
- Altri costi di gestione (b7, b8)	-21.814.707	39,1%	-20.044.019	37,2%	-1.770.688	8,8%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>36.315.948</b>	<b>65,1%</b>	<b>36.332.995</b>	<b>67,4%</b>	<b>-17.047</b>	<b>0,0%</b>
- Costi per il personale	-12.774.890	22,9%	-12.717.757	23,6%	-57.133	0,4%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>23.541.058</b>	<b>42,2%</b>	<b>23.615.238</b>	<b>43,8%</b>	<b>-74.180</b>	<b>-0,3%</b>
- Ammortamenti gest. op. (10a/b/c)	-11.624.449	20,8%	-13.871.603	25,7%	2.247.154	-16,2%
- Accantonamenti gest. op.(10d)	-328.002	-0,6%	-1.068.608	-2,0%	740.606	-69,3%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>11.588.607</b>	<b>20,8%</b>	<b>8.675.027</b>	<b>16,1%</b>	<b>2.913.580</b>	<b>33,6%</b>

Saldo proventi/oneri finanziari	41.542	-0,1%	10.942	0,0%	30.600	279,7%
Saldo rettifiche val. att. fin.	0	0,0%	0	0,0%	0	
Saldo altri proventi e oneri (a5-b12-b13-b14)	<u>-3.971.489</u>	7,1%	<u>-538.411</u>	1,0%	<u>-3.433.078</u>	637,6%
<b>RISULTATO EC. AL LORDO DELLE IMP.</b>	<b>7.658.660</b>	<b>13,7%</b>	<b>8.147.558</b>	<b>15,1%</b>	<b>-488.898</b>	
- Imposte d'esercizio	<u>-2.930.632</u>	5,3%	<u>-3.423.874</u>	6,4%	<u>493.242</u>	-14,4%
<b>UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO</b>	<b>4.728.028</b>	<b>8,5%</b>	<b>4.723.684</b>	<b>8,8%</b>	<b>4.344</b>	

#### Conto economico

	es. 2021	es. 2020
Valore della produzione	60.426.576	61.994.567
Costi della produzione	-52.809.458	-53.857.951
<i>Risultato operativo</i>	<i>7.617.118</i>	<i>8.136.616</i>
Proventi ed oneri finanziari	41.542	10.942
Rettifiche valore attività finanziarie	0	0
Proventi ed oneri straordinari	0	0
Risultato economico al lordo delle imposte	7.658.660	8.147.558
Imposte dell'esercizio	-2.930.632	-3.423.874
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>4.728.028</b>	<b>4.723.684</b>

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte del Collegio dei sindaci che attesta la regolarità della gestione e la corretta rappresentazione in bilancio della situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

La Presidente propone al Consiglio di Amministrazione di approvare il presente bilancio consuntivo 2021.

La Presidente ringrazia i membri del consiglio d'amministrazione, i membri del collegio dei sindaci, la Direzione dell'Istituto e tutti i collaboratori per avere contribuito al raggiungimento di questi risultati.

LA PRESIDENTE

dott.ssa Francesca Tosolini

Bolzano, 30 maggio 2022