

ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

39100 Bolzano (BZ) - Via Orazio 14

Cod. Fisc. 00121630214

Relazione dei sindaci sul Bilancio di previsione 2023-2025

Gentili signore, egregi signori,

i collaboratori della ripartizione Finanze e Servizi Generali dell'Istituto in data 29/12/2022, con integrazioni il 30/12/2022, hanno presentato, per la verifica, il bilancio di previsione per l'esercizio 2023 corredato dai relativi allegati.

Si precisa che tali documenti dovrebbero pervenire al Collegio in tempo utile affinché possa svolgere l'attività di verifica prevista dallo Statuto. Si consideri che lo Statuto all'art. 12 e la Legge Provinciale 1/2002, all'art. 63/ter indicano il mese di novembre quale termine di approvazione del bilancio di previsione da parte del Consiglio d'amministrazione. Si segnala quindi un ingiustificato ritardo.

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

Gli importi delle singole voci sono stati determinati tenendo presente i dati ed i lavori pianificati per l'anno 2023, l'andamento della gestione corrente (Forecast 2022) ed i dati pianificati nel bilancio di previsione 2022 (Budget anno 2022).

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

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

I presunti valori previsti per l'anno 2023, tengono conto delle acquisizioni previste nel programma edilizio 2016-2020, con il quale la Giunta Provinciale ha approvato la costruzione di 300 nuove abitazioni (Delibera della Giunta Provinciale n. 1230 del 27.10.2015).

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

Infine, nell'anno 2021, su espressa indicazione della giunta provinciale, è stato previsto l'avvio di un programma straordinario di risanamento di alloggi, che si affianca a quello ordinario, che prevede nel triennio 2021-2023 interventi in 600 ulteriori alloggi.

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

Per l'attuazione dei suddetti programmi di costruzione nel bilancio di previsione 2023 sono stati stanziati complessivamente 22.262.000 euro.

Per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici nel bilancio di previsione 2023 sono stati stanziati complessivamente 49.020.100 euro.

Per l'acquisto di software e altri beni strumentali (progetto call center, macchine da ufficio, attrezzature operative, arredi per gli ostelli dei lavoratori di Bolzano e Merano, ecc.) nel bilancio di previsione 2023 sono stati stanziati complessivamente 729.000 euro.

Per la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria degli edifici nel bilancio di previsione 2023 sono stati stanziati complessivamente 5.520.000 euro.

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

Le entrate previste per la locazione degli alloggi aumenteranno leggermente anche nel 2023, passando da 40,5 milioni di euro (Forecast 2022) a circa 41,8 milioni di euro a causa dell'adeguamento del canone convenzionale provinciale.

Le entrate previste per le spese anticipate dall'Istituto da riaddebitare agli inquilini per spese condominiali e per spese per la cura delle zone verdi e la manutenzione degli impianti di riscaldamento nel 2023 aumenteranno da circa 17,1 milioni di euro (Budget 2022) a circa 24,1 milioni di euro (Budget 2023), soprattutto a causa dei pesanti aumenti dei costi energetici. Le corrispondenti spese sono esposte nel bilancio di previsione 2023 nelle voci B.7.d e B.14.

Le plusvalenze su alienazioni (2,7 milioni di euro) derivano principalmente dalla prevista cessione di 15 alloggi dell'Istituto al personale militare e dalla prevista cessione o dalla permuta di varie unità immobiliari nel triennio 2023-2025.

I costi del personale nel 2023 aumenteranno da circa 14,2 milioni di euro a ca. 15,1 milioni di euro. Questo aumento dei costi del personale è dovuto a pagamenti di arretrati per obblighi da contratto collettivo, all'accantonamento di risorse finanziarie per le trattative del nuovo contratto collettivo per il periodo 2022-2024 e all'accantonamento di risorse finanziarie per la rivalutazione degli accantonamenti per il trattamento di fine rapporto a causa dell'inflazione attualmente molto elevata.

Nel calcolo degli ammortamenti nel bilancio di previsione 2023, l'ammortamento viene interrotto e sospeso, in applicazione del principio contabile OIC n. 16, paragrafo 62, quando il valore contabile residuo del fabbricato corrisponde al valore del terreno su cui è stato costruito.

Nel bilancio di previsione, a causa dell'assunzione del prestito BEI e dell'aumento del tasso di interesse legale al 5%, nel 2023 sono stati inclusi per la prima volta interessi passivi per un totale di 1.290.000 euro (550.000 euro per gli interessi sui depositi cauzionali degli inquilini e 740.000 euro per gli interessi sul prestito BEI).

Il conto economico del bilancio di previsione 2023 si chiude con un utile pari a 3.637.000 euro, che include un importo di 2.740.000 euro per plusvalenze derivanti dalla vendita di diversi appartamenti dell'Istituto.

Il conto economico può essere riassunto come segue:

Valore della produzione (A)	73.225.000,00
<i>di cui</i>	
<i>da canoni di locazione</i>	<i>41.820.000,00</i>
<i>da altri ricavi</i>	<i>31.405.000,00</i>
Costi della produzione (B)	67.554.000,00
Differenza tra valore e costi della produzione	5.671.000,00
Risultato della gestione finanziaria (C)	-1.010.000,00
Rettifiche di valore di attività finanziarie (D)	0,00
Risultato prima delle imposte	4.661.000,00
Imposte sul reddito d'esercizio	1.024.000,00
Utile d'esercizio	3.637.000,00

I sindaci confermano

- con riferimento al preventivo riguardante l'andamento della gestione finanziaria e patrimoniale
 - che il bilancio di previsione prevede un andamento equilibrato della gestione;
 - che il bilancio di previsione prevede un'utile pari a 3.637.000 euro;
 - che nella predisposizione del bilancio di previsione è stato tenuto in debita considerazione il principio della prudenza.
- con riferimento alla relazione esplicativa al bilancio di previsione
 - che le singole voci del conto economico, previste per l'anno 2023, sono dettagliatamente illustrate nella relazione allegata al bilancio e sono da ritenere attendibili.

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

In applicazione del principio contabile OIC n. 16, paragrafo 62, nel presente bilancio di previsione per il 2023, l'ammortamento viene interrotto e sospeso non appena il valore contabile residuo del fabbricato corrisponde al valore del terreno su cui è stato costruito.

Per effetto dell'applicazione dell'OIC n. 16, gli ammortamenti diminuiranno nel 2023 e miglioreranno quindi il risultato dell'esercizio per complessivamente 3.200.000 euro.

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

Nel bilancio di previsione è previsto un accantonamento al fondo svalutazione crediti pari ad euro 559.000.

Gli accantonamenti/storni utilizzati per la costituzione del fondo rischi e oneri per le controversie in corso con aziende e/o affittuari del bilancio di previsione 2023, sono stati determinati, sulla base di uno specifico elenco elaborato dal direttore dell'ufficio legale, Avv. Stefano Paparella.

Le imposte, che graveranno sul reddito imponibile dell'esercizio 2023, ammontano complessivamente a 1.024.000 euro.

- - - - -

Premesso ed osservato quanto sopra, considerato che il bilancio e la documentazione allegata risultano redatti secondo le disposizioni normative e statutarie, i sindaci esprimono parere favorevole all'approvazione del bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2023, 2024 e 2025.

Bolzano, 30 dicembre 2022

I sindaci:

Dott. Friedrich Mairhofer

Dott. Renate König

Dott. Ludwig Castlunger