



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

**BESCHLUSS
DES VERWALTUNGSRATES**

**DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Nr. **30/2023**
Sitzung vom **28.04.2023**

N°
seduta del

Betreff:

Oggetto:

Änderung des Beschlusses Nr. 1 vom 30. Dezember 2022 betreffend die Genehmigung der Planbilanz für das Geschäftsjahr 2023-2025

Variatione alla delibera n. 1 del 30 dicembre 2022 relativa all'approvazione del bilancio di previsione 2023-2025

in Anwesenheit der
Verwaltungsratsmitglieder

Präsidentin
Räte

Francesca Tosolini
Heiner Schweigkofler
Sabine Fischer

in presenza dei componenti del
Consiglio di Amministrazione

Presidente
Consiglieri

in Anwesenheit der
nachstehenden Mitglieder des
Aufsichtsrates
Präsident

Räte

Friedrich Mairhofer
Ludwig Castlunger
Renate König

in presenza dei
sottoindicati componenti del
Collegio dei Sindaci
Presidente

Sindaci

im Beisein
des Generaldirektors

Wilhelm Palfrader

con l'assistenza del
Direttore Generale



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

BESCHLUSS DES VERWALTUNGSRATES

DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DEL

VOM

28.04.2023

VORSCHLAG EINGEREICHT VON:

PROPOSTA PRESENTATA DA:

Abteilung Finanzen und allgemeine Dienste

Ufficio Contabilità e Bilancio

Änderung des Beschlusses Nr. 1 vom 30. Dezember 2022 betreffend die Genehmigung der Planbilanz 2023-2025

Variatione della delibera n. 1 del 30 dicembre 2022 relativa all'approvazione del bilancio di previsione 2023-2025

Die Planbilanz für 2023-2025 wurde vom Verwaltungsrat des Wohnbauinstitutes mit Beschluss Nr. 1 vom 30.12.2022 genehmigt.

Il bilancio preventivo 2023-2025 dell'Ipes è stato approvato dal Consiglio di amministrazione con delibera n. 1 del 30.12.2022

Zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Planbilanz für das Jahr 2023 stand noch nicht fest, ob die außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten für die Jahre 2024 und 2025 mit einem Beitrag des Landes finanziert werden würden, wie ursprünglich in der Entscheidung der Landesregierung vom 12.11.2020 und im Beschluss der Landesregierung Nr. 19 vom 19.01.2021 vorgesehen oder ob diese Bautätigkeit mit einem EIB-Darlehen finanziert werden sollen, wobei zu berücksichtigen ist, dass auf der Grundlage des aktuellen Terminplans der Ausgaben die Möglichkeit besteht, auch die Kosten für die außerordentliche Instandhaltung für die Jahre 2024 und 2025 mit Darlehenskapital zu finanzieren.

Al momento dell'approvazione del budget per l'anno 2023 non era stato definito se gli interventi di manutenzione straordinaria per gli anni 2024 e 2025 sarebbero stati finanziati con contributo provinciale, come inizialmente previsto con decisione della Giunta Provinciale di data 12.11.2020 e con delibera della Giunta Provinciale nr. 19 del 19.01.2021, ovvero se tali interventi dovessero essere finanziati con prestito BEI, in considerazione del fatto che sulla base del cronoprogramma attuale della spesa sussiste disponibilità di finanziare con capitale di prestito anche dei costi per la manutenzione straordinaria per gli anni 2024 e 2025.

Die höhere Verfügbarkeit als ursprünglich vorgesehen für eine Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltung mittels Darlehen ergibt sich aus der Verschiebung des Abschlusses des Darlehensvertrags auf das Jahr 2022 und aus der späteren Aufnahme der WOBI-Projekte in die PNRR/PNC-Beiträge in Höhe von 15.719.970 € und PINQUA in Höhe von 15.000.000 €. Diese Voraussetzungen bedeuten, dass das WOBI bei voller Ausschöpfung des verfügbaren Betrags von 125.578.500 € auch die außerordentliche Instandhaltung in den Jahren 2024 und 2025 mit dem Darlehen finanzieren kann.

La maggiore disponibilità per il finanziamento tramite prestito della manutenzione straordinaria rispetto a quanto inizialmente previsto deriva dallo slittamento del perfezionamento del contratto di prestito all'anno 2022 e dalla successiva ammissione dei progetti IPES ai contributi PNRR/PNC per € 15.719.970 e PINQUA per € 15.000.000. Tali presupposti hanno comportato, che utilizzando interamente l'importo disponibile di € 125.578.500, l'IPES può finanziare anche negli anni 2024 e 2025 la manutenzione straordinaria attingendo al contratto di prestito.

Mit eigener Entscheidung vom 04.04.2023

Con propria decisione del giorno 04.04.2023



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

hat die Landesregierung angeordnet, dass das WOBI auch die außerordentliche Instandhaltung der Jahre 2024 und 2025 aus dem Darlehensvertrag finanzieren soll.

In Anbetracht dieser Entscheidung hat die technische Abteilung des WOBI ein neues Mehrjahresprogramm für die außerordentliche Instandhaltung für den Zeitraum 2023-2025 ausgearbeitet, das Bestandteil der Planbilanz 2023 ist.

Die technische Abteilung des WOBI hat auch das aktualisierte mehrjährige Ausgabenprogramm für den Neubau für den Zeitraum 2023-2025 ausgearbeitet, das Bestandteil der Planbilanz 2023 ist.

Die Inanspruchnahme des Darlehens zur Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltung und der deutliche Anstieg der Zinssätze haben zu einer höheren Zinsbelastung geführt als ursprünglich geplant, weshalb die folgenden Änderungen erforderlich sind:

- im technisch wirtschaftlichen Bericht, der Bestandteil der Planbilanz 2023 ist, beträgt der Posten Einnahmen aus Finanzanlagen und Finanzierungslasten nun -960.000 €, der Posten Steuern auf das Einkommen des Geschäftsjahres beträgt nun 976.000 €, der Posten Gewinn des Geschäftsjahres beträgt nun 3.735.000 €
- in der Gewinn- und Verlustrechnung, die einen Bestandteil des Haushaltsplans 2023 bildet, beträgt der Posten C „Einnahmen aus Finanzanlagen und Finanzierungslasten“ nun -960.000 €, der Posten 20. „Gewinn (Verlust) vor Steuern“ beträgt nun auf 4.711.000 €, der Posten 20. „Steuern auf das Einkommen des Geschäftsjahres“ beträgt nun 976.000 €, der Posten 21. „Bilanzgewinn/Bilanzverlust“, der sich nun auf € 3.735.000 beläuft.

Die Veränderung der Finanzströme macht es

la Giunta Provinciale ha disposto che l'IPES finanzi attingendo al contratto di prestito anche la manutenzione straordinaria degli anni 2024 e 2025.

Alla luce di tale decisione la Ripartizione tecnica dell'IPES ha redatto il nuovo programma pluriennale per la manutenzione straordinaria per il periodo 2023-2025, che forma parte integrante del bilancio di previsione 2023.

La Ripartizione tecnica dell'IPES ha inoltre redatto il programma pluriennale aggiornato della spesa per le nuove costruzioni per il periodo 2023-2025, che forma parte integrante del bilancio di previsione 2023.

Il ricorso al finanziamento della manutenzione straordinaria tramite mutuo e il notevole incremento dei tassi di interesse hanno comportato la necessità di corrispondere un onere finanziario per interessi maggiore rispetto alle previsioni inizialmente formulate, risulta pertanto necessario apportare le seguenti modifiche:

- nella Relazione tecnico economica, che forma parte integrante del bilancio di previsione 2023, la voce Proventi e Oneri finanziari che ammonta ora ad €-960.000, la voce Imposte su reddito di esercizio che ammonta ora ad € 976.000, la voce Utile di esercizio che ammonta ora ad € 3.735.000,
- nello schema di Conto Economico, che forma parte integrante del bilancio di previsione 2023, la voce C. "Proventi e oneri finanziari" che ammonta ora ad €-960.000, la voce "Risultato prima delle imposte" che ammonta ora ad € 4.711.000, la voce 20. "Imposte sul reddito di esercizio" che ammonta ora ad € 976.000 e la voce "21. Utile/perdita" che ammonta ora ad € 3.735.000

La modifica dei flussi finanziari rende necessaria la redazione di un nuovo



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

erforderlich, eine neue Kapitalflussrechnung 2023 zu erstellen, die Bestandteil der Planbilanz 2023 ist.

Nach Einholung des positiven Gutachtens des Kontrollorgans, das die buchhalterische Rechtmäßigkeit der Änderung des Haushaltsvoranschlags 2023-2025 bestätigt.

Nach Ansicht in den Art. 12 des Statuts des Wobi.

Die Sichtvermerke für die fachliche Ordnungsmäßigkeit, für die buchhalterische Ordnungsmäßigkeit sowie für die Rechtmäßigkeit im Sinne des Art. 13 des Landesgesetzes vom 22.10.1993 Nr. 17 in geltender Fassung liegen vor.

Dies vorausgeschickt,

**beschließt der Verwaltungsrat mit
Stimmeneinhelligkeit und in gesetzlicher
Form**

1. zur Kenntnis zu nehmen, dass die Landesregierung in ihrer Sitzung vom 17.11.2020 mit eigener Niederschrift verfügt hat, dass sie um die finanzielle Tragfähigkeit des Darlehensgeschäftes zu garantieren, falls notwendig ab dem Jahr 2024 Kapitalzuschüsse zur Deckung der Kosten für die außerordentliche Instandhaltung der Wohnungen, die die finanziellen Möglichkeiten des WOBİ übersteigen gewähren wird, ab dem Jahr 2026 Kapitalzuschüsse zur Deckung der Baukosten der geplanten Maßnahmen und ab dem Jahr 2023 einen Zuschuss für Betriebsaufwendungen zur Deckung der in der Darlehensrate enthaltenen Zinsaufwendungen auszahlen wird;
2. zur Kenntnis zu nehmen, dass die Landesregierung mit PM07 vom 22.03.2023 den Anstieg der Kosten für die Verschuldung und den daraus resultierenden höheren Finanzierungsbedarf durch das Land sowie die Notwendigkeit der Zahlung höherer Kapitalzuschüsse zur Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltung ab dem Jahr 2026 zur

rendiconto finanziario 2023 che forma parte integrante del bilancio di previsione 2023.

Acquisito il parere favorevole dell'organo di controllo, il quale attesta la regolarità contabile della variazione di bilancio di previsione 2023-2025.

Visto l'art. 12 dello Statuto dell'Istituto.

I visti relativi alla regolarità tecnica, alla regolarità contabile ed in ordine alla legittimità, di cui all'art. 13 della legge provinciale del 22.10.1993 n. 17, con le successive modifiche ed integrazioni, sono stati apposti.

Ciò premesso,

**il Consiglio d'Amministrazione ad
unanimità di voti legalmente espressi
delibera**

1. di prendere atto che la Giunta provinciale nella seduta del 17.11.2020 con proprio verbale aveva disposto che per garantire la sostenibilità finanziaria dell'operazione di finanziamento tramite mutuo avrebbe erogato, in caso di bisogno, dall'anno 2024 contributi in conto capitale a copertura della spese di manutenzione straordinaria degli alloggi che eccedono la disponibilità finanziaria dell'IPES, dall'anno 2026 contributi in conto capitale a copertura dei costi di costruzione degli interventi previsti e dall'anno 2023 contributi in conto esercizio a copertura dell'onere per interessi passivi compresi nella rata del mutuo;
2. di prendere atto che con PM07 del 22.03.2023 la Giunta ha preso atto dell'incremento del costo dell'indebitamento e del conseguente maggior fabbisogno di finanziamento da parte della Provincia e della necessità dell'erogazione di maggiori contributi in conto capitale per il finanziamento della manutenzione straordinaria dall'anno 2026;



Kenntnis genommen hat;

3 die Änderung der Planbilanz für das Haushaltsjahr 2023-2025 mit den in den vorangehenden Absätzen genannten Änderungen und den neuen Aufstellungen zu genehmigen betreffend:

- die Gewinn- und Verlustrechnung des Haushaltsplans 2023-2025, die Bestandteil dieses Beschlusses ist;
- die Kapitalflussrechnung 2023, die Bestandteil dieses Beschlusses ist;
- das mehrjährige Ausgabenprogramm 2023-2025 für die Bautätigkeit, das Bestandteil dieser Beschlusses ist;
- das mehrjährige Ausgabenprogramm 2023-2025 für die außerordentliche Instandhaltung, das einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

3 di approvare la variazione al bilancio preventivo 2023-2025, con le modifiche indicate nei paragrafi precedenti e con i nuovi prospetti relativi a:

- il conto economico del budget 2023-2025 che forma parte integrante della presente delibera;
- il rendiconto finanziario 2023 che forma parte integrante della presente delibera;
- il programma pluriennale della spesa 2023-2025 per l'attività costruttiva che forma parte integrante della presente delibera;
- il programma pluriennale della spesa 2023-2025 per la manutenzione straordinaria che forma parte integrante della presente delibera.



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

DIE PRÄSIDENTIN / LA PRESIDENTE
Francesca Tosolini

DER GENERALDIREKTOR / IL DIRETTORE GENERALE
Wilhelm Palfrader

CONTO ECONOMICO

Budget 2023



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

DESCRIZIONE						
A. Valore della produzione	Budget anno 2023	Forecast 2022	Budget anno 2022	Consuntivo anno 2021	Budget anno 2024	Budget anno 2025
1. ricavi delle vendite e delle prestazioni	-	-	-	-	-	-
a. canoni di locazione						
b. rimborsi e proventi amministrazione stabili						
c. rimborsi e proventi manutenzione stabili						
d. corrispettivi per servizi a rimborso						
e. corrispettivi tecnici per interventi edilizi						
f. altri						
2. variazione rimanenze prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti	-	-	-	-	-	-
3. variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-	-	-	-
4. incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	-	-	-
a. trasferimento a patrimonio interventi ultimati						
b. altri						
1. alloggi in costruzione destinati alla locazione						
2. cessiti in costruzione destinati ad uso diretto						
3. manutenzione straordinaria in costruzione						
4. costi personale tecnico						
5. altri ricavi e proventi	-	-	-	-	-	-
a. ricavi delle vendite di materiali e scorte						
b. rimborsi e proventi diversi						
c. contributi in c/esercizio						
d. plusvalenze da alienazioni						
e. altri						
Totale	-	-	-	-	-	-
B. Costi della produzione						
6. per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-	-	-	-	-
a. forniture ed appalti per l'edilizia						
1. interventi costruttivi destinati alla locazione						
2. interventi costruttivi destinati ad uso diretto						
3. manutenzione straordinaria alloggi e beni strumentali						
4. altri						
b. altri						

7. per servizi	-	-	-	-	-	-
a. spese generali						
b. spese di amministrazione degli stabili						
c. spese di manutenzione degli stabili						
d. spese per servizi a rimborso						
e. spese per interventi edilizi						
f. altri						
8. per godimento di beni di terzi	-	-	-	-	-	-
9. per il personale:	-	-	-	-	-	-
a. salari e stipendi						
b. oneri sociali						
c. trattamento di fine rapporto						
d. trattamento di quiescenza e simili						
e. altri costi						
10. ammortamenti e svalutazioni	-	-	-	-	-	-
a. ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali						
b. ammortamento delle immobilizzazioni materiali						
c. altre svalutazioni delle immobilizzazioni						
d. svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide						
11. variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-	-	-	-
12. accantonamento per rischi	-	-	-	-	-	-
13. altri accantonamenti	-	-	-	-	-	-
14. oneri diversi di gestione	-	-	-	-	-	-
Totale	-	-	-	-	-	-
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-	-	-	-	-	-
C. Proventi e oneri finanziari						
15. proventi da partecipazioni	-	-	-	-	-	-
a. in imprese controllate						
b. in imprese collegate						
c. in controllanti e altre imprese sottoposte al controllo di queste ultime						
d. altre						
16. altri proventi finanziari	95.000	-	-	-	530.000	401.000
a. da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso:	-	-	-	-	-	-
1. imprese controllate						
2. imprese collegate						
3. la Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige						
4. imprese sottoposte al controllo di queste ultime						
5. altre						
b. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni						
c. da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-	-	-	-	-
d. proventi diversi da:	95.000	-	-	-	530.000	401.000
1. imprese controllate						

2. imprese collegate							
3. la Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige							
4. da imprese sottoposte al controllo di queste ultime							
5. altre	95.000	-	-	-	530.000	401.000	
17. interessi ed altri oneri finanziari verso:	45.000	-	-	-	4.000	259.000	
1. imprese controllate							
2. imprese collegate							
3. la Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige							
4. altri	45.000	-	-	-	4.000	259.000	
17-bis). utili e perdite su cambi:	-	-	-	-	-	-	
Totale (15 + 16 - 17 + / - 17-bis)	50.000	-	-	-	526.000	660.000	
D. Rettifiche di valore di attività finanziarie							
18. rivalutazioni	-	-	-	-	-	-	
a. di partecipazioni							
b. di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni							
c. di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni							
d. di strumenti finanziari derivati							
19. svalutazioni	-	-	-	-	-	-	
a. di partecipazioni							
b. di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni							
c. di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni							
d. di strumenti finanziari derivati							
Totale delle rettifiche (18 - 19)	-	-	-	-	-	-	
Risultato prima delle imposte (A - B + C + D + E)	50.000	-	-	-	526.000	660.000	
20. imposte sul reddito d'esercizio	48.000	330.000	-	-	469.000	660.000	
a. imposte sul reddito di esercizio (I.R.E.S e IRAP)	210.000	404.000	-	-	583.000	697.000	
b. imposte anni precedenti							
c. imposte differite	162.000	-74.000	-	-	-114.000	-37.000	
d. imposte anticipate							
21. utile / perdite	98.000	-330.000	0	0	57.000	0	