



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 2020**



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

Immagine frontespizio: Stelvio - Solda - 5 alloggi



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.



Brunico – ex Anas - 15 alloggi



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

## VOCI DELL'ATTIVO

### **B. IMMOBILIZZAZIONI € 1.373.417.924**

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 2020 sono stati spesi complessivamente € 33.831.543, precisamente € 7.945.562 per nuove costruzioni ed acquisti e € 25.885.981 per lavori di manutenzione straordinaria. Tale voce di spesa comprende € 2.211.299 relativi a costi del personale tecnico dell'Istituto capitalizzati, di cui € 450.688 ad incremento del valore delle nuove costruzione e degli acquisti ed € 1.760.611 ad incremento del valore degli interventi di manutenzione straordinaria.

### **B.I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI € 7.195.384**

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).

A fronte di oneri derivanti dal possibile pagamento di imposta di registro richiesta con avviso di liquidazione notificato a fine 2020 per una presunta errata tassazione di un atto di concessione del diritto di superficie a favore dell'Istituto è stato costituito un apposito fondo rischi il cui importo accantonato ammonta a € 601.112. Tale importo è stato portato momentaneamente, fino alla fine del contenzioso in corso, ad incremento del valore di uno stabile in diritto di superficie.

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.



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

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 € 1.366.222.540**

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 forfetariamente 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 € 1.320.333.779**

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2020 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%.



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

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.

Alla luce delle disposizioni dell'art. 110 commi 1-7 del Decreto Legge 14 agosto 2020 n. 104 convertito con modificazione dalla Legge 13 ottobre 2020 n. 126, 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 € 13.457.014 utilizzando il metodo di rivalutazione del solo costo storico (valore lordo).

#### **B.II.2 Impianti e macchinario € 64.957**

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2020 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 € 25.876**

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 € 357.595**

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

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% |



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

### **B.II.5. Immobilizzazioni in corso e acconti € 45.440.330**

Si tratta del valore dei cantieri non ancora ultimati alla fine del 2020.

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 31.12.2020 figurano in costruzione 4 cantieri per la realizzazione di 54 alloggi ed in progettazione 12 cantieri per la realizzazione di 202 alloggi, per un valore complessivo di € 43.162.751.

L'importo di € 2.277.582 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 si è diminuito da € 8.523.688 a € 7.195.384.

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

### **Variazioni delle immobilizzazioni materiali**

Nel corso dell'esercizio il valore delle immobilizzazioni materiali ha registrato acquisizioni per € 36.016.352 e il valore delle immobilizzazioni in corso e acconti è diminuito di € 1.710.343.

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



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

Infine il valore complessivo delle immobilizzazioni materiali, tenuto conto degli incrementi, eventuali cessioni e riclassificazioni e del calcolo degli ammortamenti, è incrementato da € 1.336.382.318 a € 1.366.222.540.

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	Ammortamenti	Svalutazioni	Saldi di bilancio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Alienazioni	Rivalutazioni	Ammortamenti			Svalutazioni
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili: software in licenza d'uso	728.184		695.219		32.965	88.761				20.111		101.615	
Altri													
Stabili in diritto di superficie	17.161.240		8.693.199		8.468.041	122.599	-988.715	144.687		293.090		89.635	7.074.513
Lavori di manutenzione su beni di terzi	86.661		63.979		22.682	7.412	512			6.587		4.763	19.256
<b>Totale</b>	<b>17.976.085</b>		<b>9.452.397</b>		<b>8.523.688</b>	<b>218.772</b>	<b>-988.203</b>	<b>144.687</b>		<b>319.788</b>		<b>94.398</b>	<b>7.195.384</b>



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	Ammortamenti	Svalutazioni	Saldi di bilancio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Alienazioni	Rivalutazioni	Ammortamenti	Svalutazioni		Contributi beni strumentali
Terreni	3.959.498				3.959.498	97	-63.484						3.896.111
Alloggi di proprietà e alloggi conferiti dalla Provincia	1.431.000.859		171.170.325		1.259.830.534	33.225.000	4.197.380			12.298.817		7.794.331	1.277.159.766
Beni strumentali e sale riunioni	40.480.267		17.656.510		22.823.757	1.424.815	560.826			952.618		1.179.244	22.677.536
Stabili in uso diretto	5.745.082		3.557.064		2.188.018	1.158.742	-8.307		13.457.014	186.026		9.075	16.600.366
Impianti e macchinari	340.800		245.174		95.626	74.753	3			30.671		74.754	64.957
Attrezzature industriali e commerciali	294.679		276.933		17.746	13.778				5.648			25.876
Altri beni	8.164.689		7.848.226		316.463	119.167				78.035			357.595
Immobilizzazioni in corso e acconti	47.150.676				47.150.676			1.710.343					45.440.333
<b>Totale</b>	<b>1.537.136.550</b>		<b>200.754.232</b>		<b>1.336.382.318</b>	<b>36.016.352</b>	<b>4.686.418</b>	<b>1.710.343</b>	<b>13.457.014</b>	<b>13.551.815</b>		<b>9.057.404</b>	<b>1.366.222.540</b>



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

**C. CAPITALE CIRCOLANTE € 63.954.276**

**C.I. RIMANENZE € 15.985**

**C.I.5. Acconti € 15.985**

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

**C.II. CREDITI € 35.475.036**

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 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 € 10.466.823**

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 € 3.769.567.

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

Tipologia	Importo del credito	Numero dei debitori
Alloggi	€ 3.340.545	1.730
Negozi/uffici	€ 185.635	32
Case albergo	€ 179.571	231
Garage/posto macchina	€ 46.962	93
Condominio	€ 14.048	2
Diversi locali	€ 2.806	12
<b>Totale</b>	<b>€ 3.769.567</b>	<b>2.100</b>

Di seguito viene illustrata l'evoluzione della morosità nel corso dell'anno 2020.

Tipologia	Arretrato 31.12.2019	di cui recuperato entro dicembre 2020	Nuovi crediti 2020	Arretrato 31.12.2020
Alloggi	€ 2.801.551	€ 1.406.069	€ 1.945.064	€ 3.340.545
Case albergo	€ 99.420	€ 73.842	€ 153.993	€ 179.571
Negozi/uffici	€ 89.455	€ 62.440	€ 158.621	€ 185.635
Garage/posti auto	€ 31.784	€ 15.519	€ 30.696	€ 46.962
Condominio	€ 6.168	€ 6.168	€ 14.048	€ 14.048
Locali diversi	€ 8.078	€ 7.369	€ 2.096	€ 2.806
<b>Totale</b>	<b>€ 3.036.456</b>	<b>€ 1.571.407</b>	<b>€ 2.304.518</b>	<b>€ 3.769.567</b>

La nuova morosità generata nell'anno 2020, pari ad 2.304.518, ammonta al 3,81% del totale fatturato nell'anno per canoni e spese accessorie.

Anno 2020	Numero	Importo	Crediti 2020 in %
Fatture scadenza in	172.647	€ 60.502.601	3,81



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

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	1.313	€ 505.422
1.001-3.000	449	€ 784.457
3.001-5.000	156	€ 587.529
5.001-7.000	74	€ 438.262
7.001-9.000	35	€ 272.829
9.001-11.000	21	€ 207.581
11.001-13.000	15	€ 176.832
13.001-15.000	12	€ 166.452
15.001-17.000	4	€ 62.846
17.001-20.000	7	€ 128.952
> 20.000	14	€ 48.405
<b>Totale</b>	<b>2.100</b>	<b>€ 3.769.567</b>

Dell'importo complessivo sopra riportato, nel corso dei primi tre mesi dell'anno 2021 l'Istituto ha recuperato € 818.494.

Per il recupero dei crediti nei confronti di inquilini/assegnatari dell'Istituto al 31 dicembre 2020 erano in corso i seguenti provvedimenti:

PROVVEDIMENTI	NUMERO
Solleciti	996
Concessione di pagamento rateizzato	171
Decreti in preparazione	118
Decreti ingiuntivi in corso	97
Decreti e concessione di pagamento rateizzato	67
Ancora nessun provvedimento	651
<b>Totale</b>	<b>2.100</b>

Nel corso dell'anno 2020, per effetto del D.L. 17.03.2020, n. 18 recante misure urgenti per il contenimento della diffusione dell'infezione da Covid-19, non sono stati eseguiti sfratti di inquilini di alloggi, locali negozio o garages, mentre nei primi due mesi dell'anno 2020 si è provveduto allo sgombero forzato di quattro 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 € 6.158.919 (numero complessivo delle posizioni: 1801);



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

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).

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 e non risulta pertanto possibile provvedere allo stralcio contabile dei relativi crediti.

Al 31.12.2020 risultano in carico presso Agenzia delle Entrate-Riscossione 853 posizioni per un totale di € 3.197.670, alla stessa data risultano inoltre in carico ad Alto Adige Riscossioni 166 pratiche per un totale di € 698.579 di crediti da riscuotere coattivamente.

- c) per € 5.099.508, i crediti relativi alla fatturazione del mese di gennaio 2021 effettuata in forma anticipata nel mese di dicembre 2020; la contropartita è esposta alla voce E. del passivo "ratei e risconti";
- d) per € 1.702.655 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 € 198.354 i crediti per canoni e spese fatturati posticipatamente ma di competenza del presente esercizio;
- f) per € 84.173 i crediti verso altri enti ed imprese.

Gli importi sopra indicati sono assunti al lordo della quota accantonata ai fondi svalutazione crediti, che ammontano complessivamente ad € 6.546.353.

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 € 6.531.728;
- il fondo rischio su crediti di difficile recupero nei confronti imprese ed enti per € 14.625.



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

Il prospetto illustra la movimentazione dei fondi perdite su crediti nei confronti degli inquilini e delle imprese nel corso dell'anno 2020.

#### Fondo perdite su crediti verso inquilini

Saldo iniziale	€ 5.495.123
Utilizzo 2020	€ 26.591
Accantonamento 2020	€ 1.063.196
	<b>€ 6.531.728</b>

#### Fondo perdite su crediti verso clienti

Saldo iniziale	€ 9.212
Utilizzo 2020	-
Accantonamento 2020	€ 5.513
	<b>€ 14.625</b>

#### **C.II.4. Verso la Provincia Autonoma di Bolzano € 22.422.162**

Rappresenta:

- per € 62.615 il credito relativo all'anno 2020 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 € 4.527.209 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 2020 che verranno presumibilmente incassati nell'anno 2021;
- per € 17.811.572 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 e manutentiva per gli esercizi successivi al 2020;
- per € 433 il credito per il rimborso di IMI a carico della Provincia.



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

#### **C.II.5-bis) Crediti tributari € 611.492**

Trattasi per € 587.265 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 € 2.136 per ritenute IRPEF versate in eccesso, per € 13.476 del credito IVA relativo all'anno 2020, per € 3.077 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 € 1.045 per crediti per ritenute versate in eccesso, per € 4.493 l'importo relativo al credito di imposta per l'acquisto di beni strumentali ex art. 1, co. 184-197 della L. 190/2019.

#### **C.II.5-quater) Verso altri € 1.974.559**

##### **C.II.5-quater.4. Diversi € 1.974.559**

Trattasi soprattutto dei crediti per anticipazioni contrattuali previste dal nuovo art. 50 del DL 50/216 erogate su richiesta di 15 imprese assegnatarie di appalti banditi dall'Istituto per € 879.275, dei depositi per altre cauzioni versati dall'Istituto per € 52.116, degli anticipi a funzionari dell'economato e dei centri servizi all'inquilinato di Merano e Bressanone per € 7.432, delle fatture in blocco pagamento per € 640.058, per € 374.025 per crediti v/Agenzia del Demanio per spese e oneri a suo carico relativi alla gestione degli alloggi locati alle Forze dell'Ordine e da ulteriori crediti di diversa natura per € 21.653.



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

### 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	€ 10.466.823			€ 10.466.823
II.4. Crediti verso la Provincia Autonoma di Bolzano	€ 17.811.572	€ 4.610.590		€ 22.422.162
II.4-bis) Crediti tributari	€ 95.986	€ 283.809	€ 231.697	€ 611.492
II.5.4. Crediti verso altri: diversi	€ 1.974.559			€ 1.974.559
<b>Totale</b>	<b>€ 30.348.940</b>	<b>€ 4.894.399</b>	<b>€ 231.697</b>	<b>€ 35.475.036</b>

### C.IV. DISPONIBILITÀ LIQUIDE € 28.463.255

#### C.IV.1.a. Depositi presso la tesoreria € 28.463.255

Si tratta delle giacenze di denaro sui conti correnti di tesoreria al 31.12.2020 esse risultano così suddivise:

- giacenza relativa ai fondi dell'Istituto destinati al finanziamento dell'attività ordinaria € 11.987.340
- giacenza relativa a fondi dell'Istituto destinati al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria, degli interventi finanziati attraverso il programma FESR, gli interventi relativi al progetto Sinfonia e degli interventi relativi ai risanamenti energetici del programma conto termico/GSE € 6.037.806
- giacenza relativa al conto dove affluiscono gli anticipi della Provincia per costruzioni e acquisti € 2.247.348
- giacenza relativa ai mezzi finanziari residuo relativi all'erogazione del sussidio casa € 8.190.761



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 2019 in quanto è stata destinata a finanziare parte degli interventi di manutenzione straordinaria. Durante l'esercizio 2020 sono stati incassati sia l'importo dei crediti maturati nei confronti della Provincia relativi all'attività costruttiva e manutentiva relativa al secondo semestre 2019 ed in acconto per quella del 2020, sia i finanziamenti relativi ai programmi FESR/EFRE, conto termico/GSE e Sinfonia.

#### **D. RATEI E RISCOINTI**

**€ 156.653**

Questa voce rappresenta gli importi relativi al pagamento anticipato avvenuto nel corso dell'anno 2020 di premi assicurativi di competenza dell'esercizio 2021.



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

## VOCI DEL PASSIVO

### **A.PATRIMONIO NETTO € 1.381.313.109**

#### **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 € 91.422.797**

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 € 1.226.868.194**

##### **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** **€ 1.226.829.947**

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

Nell'anno 2020 sono stati iscritti a riserva impegni per complessivi € 8.740.792 (€ 7.441.765 destinati alla costruzione, € 1.073.727 alla manutenzione straordinaria e € 225.300 all'acquisto di alloggi).

Da questa riserva sono stati stornati € 1.267.945 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 2020 ammonta ad € 7.874.928, di cui € 2.596.694 riferiti a mezzi finanziari impegnati in anni precedenti ed € 5.278.234 riferiti a mezzi finanziari impegnati nell'anno corrente.

L'ammontare complessivo delle riserve è stato rettificato per € 890.631 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"><li>• <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 € 675.461.849), 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 2015-2019 € 2.358.571), 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 2020 l'importo stornato e portato ad incremento della voce A.5.e. "altri ricavi e proventi" del Conto Economico è pari a € 880.605.</li></ul>	<b>€ 993.647.681</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Fondo finanziamenti in conto capitale per investimenti – riserva frazionata,</u> in cui figura la quota dei contributi erogati negli esercizi 2017-2020 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</li></ul>	



ammortamento applicato sugli immobili finanziati. Per il 2020 l'importo stornato e portato ad incremento della voce A.5.e. "altri ricavi e proventi" del Conto Economico è pari a € 0.	€ 178.083
<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Fondo contributi in conto capitale – riserva tassata</u>, in cui figura la quota dei contributi in conto capitale erogati negli anni 1993-2020 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 2020 l'importo stornato e portato ad incremento della voce A.5.e. "altri ricavi e proventi" del Conto Economico è pari a € 10.026.</li></ul>	€ 210.665.402
<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Altre riserve per finanziamenti</u>, in cui figurano i contributi in conto capitale già impegnati dalla Provincia che saranno incassati negli esercizi successivi</li></ul>	€ 22.338.781

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 2020 ammonta ad **€ 4.723.684.**



**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 2018	<b>46.812.786</b>	<b>11.485.648</b>	<b>0</b>	<b>88.073.561</b>	<b>1.187.137.091</b>	<b>1.831.221</b>	<b>1.335.340.307</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio				1.831.221			
-riserva statutaria					-803.846		
-altre destinazioni					33.914.486		
-altre variazioni							
Risultato dell'esercizio precedente							
Alla chiusura dell'esercizio precedente	<b>46.812.786</b>	<b>11.485.648</b>	<b>0</b>	<b>89.904.783</b>	<b>1.220.247.731</b>	<b>1.518.014</b>	<b>1.370.007.209</b>
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 corrente							
Alla chiusura dell'esercizio corrente	<b>46.812.786</b>	<b>24.538.952</b>	<b>0</b>	<b>91.422.797</b>	<b>1.226.868.194</b>	<b>4.723.684</b>	<b>1.394.366.413</b>



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

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione <sup>①</sup>	Quota disponibile	Riequilibrio delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi <sup>②</sup>	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Fondo di dotazione	46.812.786				
Riserve di capitale:					
Riserva di rivalutazione	24.538.952	A,B <sup>③</sup>	11.485.648 <sup>④</sup>		
.....					
Riserva di utili:					
Riserva legale	0	B	---		
Riserve statutarie	91.422.797	A,B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 <sup>⑤</sup>		
Riserva straordinaria	0	A,B			
Altre riserve: riserva per finanziamenti	1.226.868.194	A,B	vincolata art. 2 L.P. 13/98 <sup>⑤</sup>		
Utili (perdite) portati a nuovo	4.723.684	A,B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 <sup>⑤</sup>		
.....	.....				
<b>Totale</b>	<b>1.394.366.413</b>		.....		
<b>Quota non distribuibile<sup>⑥</sup></b>			.....		

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 € 1.162.142**

### **B.2. FONDO IMPOSTE, ANCHE DIFFERITE € 396.853**

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

### **B.4. ALTRI € 765.289**

Dall'esercizio 2017 è stato istituito un fondo rischi analitico per cause legali in corso a copertura di potenziali spese legali e processuali che l'Istituto potrebbe essere chiamato a corrispondere in caso di soccombenza. Al termine dell'esercizio 2020 l'importo accantonato ammonta complessivamente a € 164.177.

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 € 7.904.354**

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>B. Fondi per rischi e oneri</b>				
1. Trattamento di quiescenza e obblighi simili	0			0
2. Fondi per imposte, anche differite	98.622	354.140	55.909	396.853
3. Strumenti finanziari derivati passivi	0	0	0	0
4. Altri	657.390	646.284	538.385	765.289
<b>Totale</b>	<b>756.012</b>	<b>1.000.424</b>	<b>594.294</b>	<b>1.162.142</b>
<b>C. Tratt. di fine rapporto di lav. subordinato</b>	<b>8.106.279</b>	<b>734.289</b>	<b>936.214</b>	<b>7.904.354</b>



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

## **D. DEBITI € 28.989.289**

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 € 1.368.092**

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 € 4.380.991**

Rappresentano fatture e bollette di ditte fornitrici pervenute a fine anno, di competenza esercizio 2020 e pagate nei primi mesi dell'esercizio 2021.

### **D.12. DEBITI TRIBUTARI € 973.816**

Rappresentano per € 88.982 le ritenute d'acconto operate nel mese di dicembre e versate all'erario nel mese di gennaio 2021, per € 359.006 il debito IRES per l'esercizio 2020, per € 122.118 il debito IRAP per l'esercizio 2020 e per € 403.710 le imposte sostitutive di cui al comma 4 dell'art. 110 della legge 126/2020 pari al 3% dell'importo oggetto di rivalutazione riportato alla voce "B.II.1. Terreni e fabbricati" dell'Attivo dello Stato Patrimoniale.

### **D.13. DEBITI VERSO ISTITUI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE € 35.477**

Sono costituiti dai debiti per quote trattenute a collaboratori e a dipendenti.

### **D.14 ALTRI DEBITI € 22.230.913**



Gli altri debiti rappresentano:

- per € 10.615.431 i depositi cauzionali degli assegnatari di alloggi e negozi sui quali vengono corrisposti annualmente gli interessi calcolati al tasso legale;
- per € 2.536 gli interessi sui depositi cauzionali;
- per € 182.744 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 € 333.556 i debiti nei confronti dei dipendenti per ferie non godute;
- per € 8.191.769 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 € 944.689 i debiti nei confronti dei dipendenti per indennità di competenza 2020 e 2019 non ancora corrisposte ed altri debiti di minore entità;
- per € 1.323.325 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 € 406.364 i debiti v/inquilini dell'Istituto;
- per € 199.489 i debiti verso la Provincia Autonoma di Bolzano per il proprio personale in comando presso l'Istituto;
- per € 31.010 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	€ 1.368.092			€ 1.368.092
Debiti verso fornitori	€ 4.380.991			€ 4.380.991
Debiti tributari	€ 704.676	€ 269.140		€ 973.816
Debiti v/Istituti previdenza e sicurezza sociale	€ 35.477			€ 35.477
Altri debiti	€ 22.230.913			€ 22.230.913
<b>Totale</b>	<b>€ 28.720.149</b>	<b>€ 269.140</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 28.989.289</b>



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

### **E. RATEI E RISCONTI € 5.106.655**

Questa voce rappresenta per € 5.099.508 l'importo relativo alla fatturazione per affitti e spese accessorie del mese di gennaio 2021, effettuata nel mese di dicembre 2020, per € 3.076 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 € 4.071 l'importo relativo al credito di imposta per l'acquisto di beni strumentali ex art. 1, co. 184-197 della L. 190/2019.

### **IMPEGNI, GARANZIE, PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALI € 17.524.547**

#### **Garanzie prestate € 969.246**

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

#### **Garanzie ricevute € 14.213.790**

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 € 2.064.877**

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).

Tali somme sono di competenza della Provincia.



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

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

Soggetto erogante	Data incasso	Importo	Note
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	463.477,21	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	400.000,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	397.467,62	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	333.203,93	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	333.203,92	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	155.520,84	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	55.971,41	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	4.389,80	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	244,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	24.03.2020	254.977,84	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.05.2020	198.237,62	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	07.07.2020	966.354,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	07.07.2020	742.000,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	07.07.2020	980.000,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	07.07.2020	106.235,50	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	28.07.2020	80.134,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	29.07.2020	96.185,31	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	29.07.2020	570.458,21	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	29.07.2020	236.010,88	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	29.07.2020	476.747,61	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	29.07.2020	476.747,69	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2



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

Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	29.07.2020	547.361,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	09.04.2020 (restituzione contrib.)	-9.384,01	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	09.04.2020 (restituzione contrib.)	-12.667,35	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	09.04.2020 (restituzione contrib.)	-11.505,11	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.10.2020	2.641,34	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.10.2020	6.163,12	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.10.2020	8.804,46	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	15.10.2020 (restituzione contrib.)	-5.840,85	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	15.10.2020 (restituzione contrib.)	-3.993,53	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	06.11.2020	167.060,60	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	06.11.2020	116.942,42	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	10.11.2020	50.118,19	Contributi progetto FESR / EFRE
sp sveriges tekniska forskningsinstitut (indirizzo web: <a href="https://www.sp.se/en/Sidor/default.aspx">https://www.sp.se/en/Sidor/default.aspx</a> )	30.06.2020	951.731,09	Contributi progetto SINFONIA
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A.(CF: 05754381001)	31.03.2020	368.112,39	Contributi D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	01.10.2020	358.637,49	Contributi D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	01.10.2020	440.408,47	Contributi D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	01.10.2020	399.952,82	Contributi D.M. 16.02.2016
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	31.07.2020	48.800,00	Contributi progetto cohousing / Rosenbach
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	24.06.2020	89.208,14	Contributi copertura differenza alloggi di terzi - canoni provinciali / canoni sociali

## **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.



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

### **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**

Tra le plusvalenze da alienazioni (voce A5d) figurano i proventi dalla cessione di stabili in diritto di superficie siti nel Comune di Bressanone per € 3.568.913.

Tra gli altri ricavi e proventi (voce A5e) figurano sopravvenienze attive relative alla liberazione del fondo rischi per cause in corso con dipendenti stanziato nel bilancio 2017 e 2018 e non più attuale per € 462.408.

### **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 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 INTERVENTI NELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO		Consistenza iniziale	Incremento/ decremento	Consistenza finale
<b>ATTIVO</b>				
<b>A.</b>	<b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C.</b>	<b>Attivo circolante</b>			
<i>I.</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	15.985	5.615	10.370
		15.985	5.615	10.370
<i>II.</i>	<i>Crediti</i>			
1.	Verso clienti	10.466.823	-2.991	10.469.814
2.	Verso imprese controllate	0	0	0
3.	Verso imprese collegate	0	0	0
4.	Verso controllanti	22.422.162	806.271	21.615.891
5.bis	Crediti tributari	611.492	-31.065	642.557
5.ter	Imposte anticipate	0	0	0
5.quater	Verso altri	1.974.559	-1.212.528	3.187.087
		35.475.036	-440.313	35.915.349
<i>III.</i>	<i>Attività finanziarie dell'attivo circolante</i>			
1.	Partecipazioni in imprese controllate	0	0	0
2.	Partecipazioni in imprese collegate	0	0	0
3.	Partecipazioni in imprese controllanti	0	0	0
4.	Altre partecipazioni	0	0	0
5.	Azioni proprie	0	0	0
6.	Altri titoli	0	0	0
		0	0	0
<i>IV.</i>	<i>Disponibilità liquide</i>			
1.	Depositi bancari e postali	28.463.255	-6.685.266	35.148.521
2.	Assegni	0	0	0
3.	Denaro e valori in cassa	0	0	0
		28.463.255	-6.685.266	35.148.521
		<b>63.954.276</b>	<b>-7.119.964</b>	<b>71.074.240</b>
<b>D.</b>	<b>Ratei e risconti attivi</b>	<b>156.653</b>	<b>0</b>	<b>143.592</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>D.</b>	<b>Debiti</b>			
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	1.368.092	461.819	906.273
7.	Debiti verso fornitori	4.380.991	-632.603	5.013.594
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	973.816	676.352	297.464
13.	Debiti v.so istituti di previdenza e sicurezza soc.	35.477	-2.865	38.342
14.	Altri debiti	22.230.913	503.497	21.727.416
		<b>28.989.289</b>	<b>1.006.200</b>	<b>27.983.089</b>
<b>E.</b>	<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>5.106.655</b>	<b>-4.164.594</b>	<b>9.271.249</b>



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 € 61.994.567**

Il valore della produzione è composto dalle seguenti voci:

#### **1.RICAVI DALLE VENDITE E DALLE PRESTAZIONI € 54.183.881**

##### **Proventi tipici dell'ente:**

##### **1.a. CANONE DI LOCAZIONE € 39.821.092**

L'importo deriva per € 33.232.841 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 4.599.104 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 288.536 da canoni di locazione di alloggi destinati al ceto medio, per € 1.656.141 da canoni di locazione di case albergo per lavoratori, per € 51.543 da canoni di locazione di alloggi presi in affitto da privati, per € 28.170 da canoni di locazione relativi al progetto co-housing Rosenbach e per € 4.502 per canoni di locazione di aree.

L'importo corrisposto dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi da proprietari privati, pari a € 114.158 è compreso nella voce B.8. "costi per il godimento di beni di terzi".

A questi importi devono essere sottratti complessivamente € 39.745 per rettifiche di canoni di locazione di alloggi (€ 39.150) e beni strumentali (€ 595), che secondo un nuovo emendamento al principio contabile OIC 12 devono essere portati a diretto scampo dei ricavi anche se relativi a esercizi precedenti.

Rispetto all'esercizio 2019 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 € 217.342**

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 € 351.973**

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

### **1.d. CORRISPETTIVI PER SERVIZI A RIMBORSO € 13.770.676**

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 € 22.798**

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

## **4. INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI € 2.211.299**

### **4.a. TRASFERIMENTO A PATRIMONIO DI INTERVENTI ULTIMATI € 1.588.682**

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 € 622.617**

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 € 5.599.387**

Sono rappresentati da:

### **5.b. RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI € 434.304**

Si riferiscono principalmente ai rimborsi da assicurazioni per danni, alla quota addebitata ai dipendenti per il servizio mensa e per l'utilizzo dei telefoni cellulari, al corrispettivo versato dalle ditte per il ritiro di elaborati tecnici 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 € 82.948**

Rappresentano per:

- € 62.615 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;
- € 20.333 i contributi erogati dalla Provincia 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 co-housing partito nel corso del mese di settembre 2017.

#### **5.d. PLUSVALENZE DA ALIENAZIONI € 3.688.961**

L'importo deriva principalmente (€ 3.568.913) dalla cessione del diritto di superficie di due fabbricati siti in Bressanone in disponibilità dell'Istituto nell'ambito di un contratto di permuta con il quale l'Istituto ha acquistato la piena proprietà di tre fabbricati di cui aveva concesso in passato il diritto di superficie. L'importo residuo (€ 120.048) deriva da corrispettivi percepiti per la cessione di diverse aree edificabili e non di piccole dimensioni.

#### **5.e. ALTRI € 1.393.174**

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.



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

La quota di riserva per finanziamenti da iscrivere tra i ricavi a compensazione dell'ammortamento degli alloggi calcolata per l'esercizio 2020 ammonta a € 890.631.

In questa voce di ricavo sono stati, inoltre, riportati:

- per € 462.408 le sopravvenienze attive relative alla estinzione di un fondo rischi costituito nel 2017 a fronte di potenziali oneri derivanti dal possibile reintegro di un dipendente sospeso dal servizio e al quale l'Istituto sarebbe potuto essere chiamato a corrispondere parte degli stipendi arretrati. La vertenza è stata chiusa nel corso del mese di ottobre 2020 con una conciliazione, riconoscendo solo parte della originale pretesa;
- per € 8.340 dal rimborso di imposte (IMI) non dovute e relative agli esercizi precedenti;
- per € 31.795 altre sopravvenienze attive di minore entità, il recupero di crediti considerati inesigibili, nonché gli arrotondamenti attivi.

## **B. COSTI DELLA PRODUZIONE € 53.857.951**

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

### **6. MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI € 18.166**

#### **6.b. Altri € 18.166**

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

### **7. SPESE PER SERVIZI € 19.604.647**

Sono rappresentate da:

#### **7.a. SPESE GENERALI € 1.359.903**

La voce di spesa rappresenta:

• Indennità componenti del Consiglio di Amministrazione	€ 72.735
• Indennità Collegio Sindacale	€ 24.179
• Spese gestione uffici	€ 126.156
• Spese gestione stampanti multifunzionali	€ 9.078
• Spese per manutenzione uffici	€ 126.167
• Spese per pulizia – facility management	€ 120.371
• Spese postali	€ 97.189



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

• Spese postali massiva	€ 7.264
• Spese telefonia fissa	€ 30.721
• Spese trasmissione dati	€ 69.288
• Spese telefoni cellulari	€ 5.058
• Spese bancarie (div. conti)	€ 53.618
• Spese per abbonamenti, libri, riviste	€ 17.759
• Gestione sistema informativo	€ 14.867
• Manutenzione macchine ed attrezzature	€ 8.758
• Manutenzione hardware	€ 14.312
• Manutenzione software	€ 52.073
• Spese di rappresentanza Istituto	€ 1.860
• Spese generali diverse	€ 5.334
• Gestione autovetture	€ 27.898
• Gestione automezzi	€ 665
• Manutenzione autovetture	€ 1.548
• Manutenzione automezzi	€ 2.044
• Spese assicurazioni di responsabilità civile, patrimoniale e tutela legale, progettazione verificatori	€ 25.668
• Consulenza legale	€ 25.826
• Consulenza amministrativa	€ 22.208
• Consulenza tecnica	€ 44.659
• Prestazioni di terzi	€ 117.425
• Procedimenti legali e giudiziari Istituto	€ 28.010
• Spese collaboratori esterni	€ 48.702
• Prestazioni Alto Adige Riscossioni Spa (div. conti)	€ 4.709
• Pubblicazioni - stampati	€ 12.656
• Pubblicazioni - pubblicità	€ 290
• Spese ricerca personale	€ 2.253
• Servizio mensa	€ 93.383

Alle voci sopra elencate vanno aggiunti ulteriori € 45.172 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 € 1.325.002**

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

• spese di sorveglianza, ovvero i compensi per le persone che, con un rapporto di collaborazione coordinata e continuativa, assumono la mansione di fiduciari dell'Istituto presso i vari stabili, importo in calo rispetto alle previsioni in quanto alcuni incarichi non sono stati assegnati	€ 82.592
---	----------



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

• spese di assicurazione degli stabili	€ 300.583
• spese di amministrazione esterna degli alloggi	€ 863.716
• spese accessorie e spese gestione progetto co-housing	€ 50.598
• indennità e rimborsi assegnatari alloggi	€ 1.683
• spese locali uso comune	€ 3.439
• spese per variazioni catastali	€ 19.185
• spese di gestione di alloggi privati	€ 3.208

#### **7.c. SPESE DI MANUTENZIONE DEGLI STABILI € 4.650.221**

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

- per € 3.186.395 dalle spese sostenute per manutenzione ordinaria a beneficio diretto ed indiretto degli alloggi e delle case albergo;
- per € 1.463.826 dai costi di ripristino degli alloggi resisi liberi nel corso del 2020 e in anni precedenti.

#### **7.d. SPESE PER SERVIZI A RIMBORSO € 11.986.253**

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

#### **7.e. SPESE PER INTERVENTI EDILIZI € 232.864**

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 € 50.404**

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

#### **8. SPESE PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI € 439.372**

Questa voce rappresenta per € 114.158 la spesa per locazione di alloggi privati, per i quali l'Istituto corrisponde un canone un canone calcolato ai sensi dell'art. 7



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

della L.P. n. 1 del 03.01.1978, per € 43.761 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 € 115.978 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 (23 alloggi al 31.12.2020 rispetto a 26 alloggi al 31.12.2019).

## **9. ONERI PER IL PERSONALE € 12.717.757**

Gli oneri per il personale sono comprensivi delle spese per personale tecnico direttamente imputabili ai lavori di costruzione e manutenzione, pari a € 2.217.657 che sono state capitalizzate.

Al 31.12.2020 l'Istituto conta 211 dipendenti, di cui 26 lavorano a tempo parziale al 90%, 33 lavorano a tempo parziale al 75%, 9 lavorano a tempo parziale al 60%, 13 lavorano a tempo parziale al 50%, 2 dipendenti usufruiscono di un'aspettativa non retribuita, 3 dipendenti usufruiscono dell'aspettativa ad orario ridotto, 3 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 11 dipendenti hanno un contratto di lavoro a tempo determinato per coprire posti vacanti (di cui il direttore generale, 2 dipendenti a tempo parziale al 90%, 2 dipendenti a tempo parziale al 75% e 2 dipendenti a tempo parziale al 50%).

Rispetto all'anno 2019 il costo del personale registra un sensibile incremento dovuto principalmente agli aumenti previsti dal contratto collettivo di intercomparto della Provincia per il periodo 2019-2021; gli aumenti sono stati comunque in parte calmierati dal collocamento a riposo di collaboratori con elevata anzianità di servizio solo in parte sostituiti mediante assunzione di nuovo personale avente però minore progressione retributiva riconoscibile.

Da questo esercizio, 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



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

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 € 100.000, mentre la somma prelevata dalle risorse messe a disposizione per la contrattazione collettiva del personale dirigente ammonta a € 194.312.

**9.a. SALARI E STIPENDI € 9.443.257**

➤ Stipendi	€ 8.016.781
➤ Premio di produttività dirigenti	€ 96.319
➤ Indennità libero professionale e di istituto	€ 1.189.103
➤ Diarie e trasferte e rimborso spese viaggio	€ 47.444
➤ Compenso forense	€ 71.746
➤ Ore straordinari	€ 14.080
➤ Praticanti estivi	€ 7.784

**9.b. ONERI SOCIALI € 2.484.237**

**9.c. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO € 734.289**

**9.e. ALTRI COSTI € 55.974**

La spesa è relativa per € 22.897 alle spese per la formazione del personale e per € 33.077 ad altre spese minori per il personale.

**10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI € 14.940.211**

**10.a. AMMORTAMENTI BENI IMMATERIALI € 319.788**

Tale voce è composta per € 20.111 dalla quota di ammortamento del software acquistato in licenza d'uso (percentuale di ammortamento applicata 20%), per € 6.587 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 € 293.090 dall'ammortamento finanziario degli immobili costruiti in diritto di superficie, calcolato in quote costanti in base alla durata della concessione.



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

#### **10.b. AMMORTAMENTO BENI MATERIALI € 13.551.815**

Tale voce comprende:

•le quote di ammortamento degli immobili strumentali (uffici, negozi, garages, sale riunioni, beni non costituenti pertinenze – percentuale applicata 3%)	€ 1.194.721
•le quote di ammortamento degli alloggi in locazione (percentuale applicata per gli alloggi ultimati fino all'anno 1960 1,40%, per gli alloggi ultimati negli anni 1961-1990 1,10%, per gli alloggi e per gli interventi di manutenzione straordinaria ultimati negli anni 1991-2020 0,80%)	€ 12.242.740
•l'ammortamento di mobili (12%), macchine per ufficio (20%), impianti telefonici (20%), macchinari CED (20%), attrezzature varie (15%) e impianti fotovoltaici (9%)	€ 114.354

#### **10.d. SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE E NELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE € 1.068.608**

Trattasi per € 5.412 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 € 1.063.196 al fondo per perdite su crediti nei confronti di inquilini di alloggi, in quanto il fondo preesistente non è stato ritenuto sufficientemente capiente.

#### **14. ONERI DIVERSI DI GESTIONE € 6.137.798**

Questa deriva da:

• l'IVA indetraibile da pro-rata (94%)	€ 2.998.057
• la quota dell'imposta di registro corrisposta sui contratti di locazione a carico dell'Istituto	€ 424.378
• l'imposta di bollo, le tasse comunali per occupazione suolo pubblico, la tassa asporto rifiuti e altre minori	€ 6.656
• l'imposta sugli immobili (IMI)	€ 2.142.000
• sopravvenienze passive ordinarie e straordinarie	€ 496.342
• minusvalenze da alienazioni e arrotondamenti passivi	€ 9.109
• contributi associativi diversi	€ 48.102
• ammende e sanzioni varie, imposte anni precedenti nonché arrotondamenti passivi	€ 13.154



## **C. PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

### **RISULTATO FINANZIARIO € 10.942**

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 € 16.495**

#### **16.d.5. ALTRI PROVENTI € 16.495**

Gli altri proventi finanziari sono costituiti:

• dagli interessi maturati sui conti correnti di tesoreria	€ 5.089
• dagli interessi su crediti verso assegnatari e su crediti diversi	€ 11.406

### **17. INTERESSI E ONERI FINANZIARI € 5.553**

#### **17. INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI € 5.553**

Sono costituiti prevalentemente dagli interessi legali maturati sulle cauzioni prestate dai locatori di alloggi e negozi, da interessi sul finanziamento sussidio casa da rimborsare alla Provincia di Bolzano e da interessi legali verso aziende.

### **ONERI CAPITALIZZATI**

Nell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

### **RISULTATO PRIMA DELLA IMPOSTE € 8.147.558**

dalla somma algebrica tra:

- risultato della gestione caratteristica  
(differenza tra valore e costi della produzione) € 8.136.616
- risultato della gestione finanziaria € 10.942



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

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

## **20. IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE e ANTICIPATE € 3.423.874**

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 2020 ammonta al 24% (12% per l'Istituto che gode dell'agevolazione del 50% dell'aliquota). L'imposta da corrispondere per l'anno 2020 ammonta a € 2.770.530, di cui € 2.826.439



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

gravano sull'esercizio, mentre € 55.909 derivano dall'utilizzo del fondo imposte differite.

È stato costituito un accantonamento per imposte differite sulle plusvalenze conseguite nell'anno 2020 per € 354.140.

Per quanto riguarda l'IRAP, l'aliquota deliberata dalla Giunta Provinciale per l'anno 2020 ammonta al 2,68%. L'imposta regionale sulle attività produttive da corrispondere per l'anno 2020 ammonta a € 355.116, 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 – 2020	Utilizzo del fondo	Fondo fine esercizio
			IRES 12,00%		
Plusvalenze rateizzabili	€ 65.237	0	€ 354.140	€ -43.894	€ 375.483
Contributi su acquisti	€ 33.385	0	0	€ -12.015	€ 21.370
<b>Totale</b>	<b>€ 98.622</b>	<b>0</b>	<b>€ 354.140</b>	<b>€ -55.909</b>	<b>€ 396.853</b>

## 21. UTILE DELL'ESERCIZIO

**€ 4.723.684**

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.