

ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO  
Via Orazio 14 - 39100 Bolzano  
Cod. Fisc. 00121630214

## Relazione dei revisori dei conti sul Bilancio d'esercizio 2018

Egredi membri del Consiglio Provinciale,  
Egredi membri della Giunta Provinciale,

### **Premessa**

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

### **A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

#### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

##### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio dell'Istituto per l'edilizia sociale della Provincia Autonoma di Bolzano, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Istituto al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

##### ***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Istituto in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

##### ***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Istituto di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Istituto o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

### ***Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza

significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Istituto di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Istituto cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

### **B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal direttore generale, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Istituto. In base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo dell'Istituto, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

### **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il bilancio al 31.12.2018 presenta un patrimonio netto pari ad euro 1.335.340.307 ed un utile di euro 1.831.221 e corrisponde ai risultati dello stato patrimoniale e del conto economico.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

### **B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta i sindaci esprimono **parere favorevole** all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli amministratori.

Bolzano, 28 maggio 2019

Il collegio sindacale

Dott. Friedrich Mairhofer



Dott. Renate König

Dott. Giulio Lazzara



INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU DES LANDES SÜDTIROL  
Horazstrasse 14 - 39100 Bozen  
Steuernummer 00121630214

## Bericht des Überwachungsrates zum Jahresabschluss 2018

Sehr geehrte Mitglieder des Landtages!  
Sehr geehrte Mitglieder der Landesregierung!

### Vorbemerkung

Der Überwachungsrat hat im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 sowohl die von Art. 2403 und folgende ZGB vorgesehenen Funktionen als auch jene im Sinne von Art. 2409-bis ZGB ausgeübt.

Der vorliegende einheitliche Bericht enthält im Abschnitt A) den "*Bericht des unabhängigen Rechnungsprüfers im Sinne von Art. 14, D.Lgs. 27. Januar 2010, Nr.39*" und im Abschnitt B) den "*Bericht im Sinne von Art. 2429, Abs. 2, ZGB*".

### **A) Bericht des unabhängigen Rechnungsprüfers im Sinne von Art. 14, D.Lgs. 27. Januar 2010, Nr.39**

#### Bericht zur Prüfung des Jahresabschlusses

#### Beurteilung

Wir haben die Prüfung des beigelegten Jahresabschlusses des Institutes für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol durchgeführt, der sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kassaflussrechnung für das Geschäftsjahr 2018 und dem Anhang zusammensetzt.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Institutes zum 31.12.2018 sowie des Geschäftsergebnisses und des Cash-Flows für das Geschäftsjahr zum 31.12.2018 und entspricht den Vorschriften der italienischen Rechtsordnung, welche die Kriterien für seine Erstellung regeln.

#### **Grundlagen für die Beurteilung**

Unsere Prüfung wurde gemäß den internationalen Prüfungsstandards ISA Italia durchgeführt. Unsere Verantwortung im Sinne dieser Grundsätze ist im Abschnitt *Verantwortung des Buchprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses* des vorliegenden Berichts näher erläutert. Wir sind nach Maßgabe der Normen und Grundsätze, welche in der italienischen Rechtsordnung hinsichtlich der Ethik und Unabhängigkeit bei Abschlussprüfungen anzuwenden sind, vom Institut unabhängig.

Wir sind der Auffassung, dass die im Zuge unserer Prüfungshandlungen erlangten Belege eine hinreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

## ***Verantwortung der Verwalter und des Überwachungsrats für den Jahresabschluss***

Die Verwalter tragen die Verantwortung für die wahrheitsgetreue und korrekte Erstellung des Jahresabschlusses im Einklang mit den Vorschriften der italienischen Rechtsordnung, welche die Kriterien für seine Erstellung regeln, sowie nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften auch für jenen Teil des internen Kontrollwesens, der nach ihrem Dafürhalten erforderlich ist, um die Erstellung eines Jahresabschlusses zu gewährleisten, welcher keine signifikanten falschen Darstellungen infolge von betrügerischen Handlungen oder von nicht beabsichtigten Handlungen oder Vorkommnissen enthält.

Die Verwalter tragen die Verantwortung für die Bewertung, ob das Institut in der Lage ist, seinen Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten, für die korrekte Ausweisung der Voraussetzung des Going Concern im Jahresabschluss und für eine angemessene Darstellung dieser Sachverhalte. Die Verwalter gehen in der Erstellung des Jahresabschlusses von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aus, sofern sie nicht der Auffassung sind, dass die Voraussetzungen für eine Abwicklung des Institutes oder die Unterbrechung der wirtschaftlichen Tätigkeit vorliegen, oder dass keine realistischen Alternativen dazu vorliegen.

Der Überwachungsrat ist nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für die Prüfung des Verfahrens verantwortlich, mit dem der Jahresabschluss erstellt wird.

## ***Verantwortung des Rechnungsprüfers für Prüfung des Jahresabschlusses.***

Unser Ziel ist es, eine hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, dass der Jahresabschluss in seiner Gesamtheit keine signifikanten falschen Darstellungen infolge von betrügerischen Handlungen oder von nicht beabsichtigten Handlungen oder Vorkommnissen enthält, und einen Prüfungsbericht vorzulegen, welcher unser Prüfurteil enthält. Als „hinreichende Sicherheit“ ist ein hoher Grad an Gewissheit zu verstehen, der aber dennoch nicht gewährleistet, dass eine Prüfung, die nach Maßgabe der internationalen Prüfungsstandards ISA Italia durchgeführt wurde, eventuelle signifikante falsche Darstellungen in jedem Fall erkennen kann. Falsche Darstellungen können aus betrügerischer Absicht oder aus unbeabsichtigten Handlungen oder Vorkommnissen resultieren und sind dann als signifikant zu betrachten, wenn begründet davon ausgegangen werden kann, dass sie gesondert oder in ihrer Gesamtheit in der Lage sind, die wirtschaftlichen Entscheidungen zu beeinflussen, welche von Dritten auf der Grundlage des Jahresabschlusses getroffen werden.

Im Rahmen der Prüfung, die nach Maßgabe der internationalen Prüfungsstandards ISA Italia durchgeführt wurde, haben wir eine fachmännische Beurteilung durchgeführt und über die gesamte Dauer der Prüfung hindurch eine professionelle Skepsis beibehalten. Des Weiteren:

- haben wir die Risiken für signifikante falsche Darstellungen im Jahresabschluss infolge von betrügerischen Handlungen oder von nicht beabsichtigten Handlungen oder Vorkommnissen erkannt und bewertet; wir haben Prüfungsverfahren definiert und durchgeführt, um diesen Risiken Rechnung zu tragen; wir verfügen über hinreichende und geeignete Prüfungsnachweise als Grundlage für unsere Beurteilung. Das Risiko, eine signifikante falsche Darstellung nicht zu erkennen, welche das Ergebnis von betrügerischen Handlungen ist, liegt höher als bei signifikanten falschen Darstellungen, die auf unbeabsichtigte Handlungen oder Vorkommnisse zurückzuführen sind, nachdem betrügerische Handlungen auch mit Fälschungen, geheimem Einverständnis Dritter, vorsätzlichen

Unterlassungen, irreführenden Darstellungen oder einem Missbrauch des internen Kontrollsystems einhergehen können;

- wir haben ein Verständnis des internen Kontrollsystems entwickelt, das für die Zwecke der Rechnungsprüfung relevant ist, um dadurch den betrieblichen Umständen angepasste Prüfungshandlungen festzulegen, und nicht um eine Beurteilung der Effektivität des internen Kontrollwesens der Gesellschaft abzugeben;
- wir haben eine Bewertung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungsgrundsätze sowie der von den Verwaltern durchgeführten Schätzungen einschließlich der entsprechenden Angaben vorgenommen;
- wir sind zu einer Beurteilung der Angemessenheit der Verwendung des Fortführungsprinzips durch die Verwalter gelangt; auf der Grundlage der erhobenen Prüfungsnachweise können wir auch ein Urteil darüber abgeben, ob eine signifikante Ungewissheit im Hinblick auf Ereignisse oder Umstände besteht, welche begründete Zweifel an der Fähigkeit des Institutes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit auslösen können. Sollte eine solche Ungewissheit vorliegen, sind wir dazu verpflichtet, in unserem Prüfbericht auf die entsprechenden Angaben im Jahresabschluss zu verweisen, oder aber, falls die betreffende Darstellung unzureichend sein sollte, diesen Umstand im unserem Prüfungsurteil darzulegen. Unsere Beurteilung stützt sich auf die Prüfungsnachweise, die wir bis zum Datum dieses Prüfberichts erlangt haben; dennoch können spätere Ereignisse oder Umstände dazu führen, dass das Institut nicht mehr als Going Concern agiert;
- wir haben die Form, die Struktur und den Inhalt des Jahresabschlusses in seiner Gesamtheit einschließlich des Anhangs (und des Berichtes des Präsidenten) bewertet und geprüft, ob der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Geschäftsfälle und der zugrunde liegenden Ereignisse vermittelt;
- wir haben den Verantwortlichen für die *Governance* des Institutes auf jener Ebene, die von den Prüfungsstandards ISA Italia vorgesehen ist, unter anderem auch den Umfang und den Zeitrahmen sowie die relevanten Ergebnisse unserer Prüfung mitgeteilt, einschließlich etwaiger signifikanter Mängel im internen Kontrollwesen, sofern diese im Rahmen unserer Prüfungshandlungen zutage getreten sind.

## **B) Bericht zur Überwachungstätigkeit im Sinne von Art. 2429, Absatz 2 ZGB**

Unsere Tätigkeit im Laufe des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2018 wurde nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Verhaltensregeln für Überwachungsräte durchgeführt, welche vom gesamtstaatlichen Kammerrat der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater sowie der Buchführungssachverständigen veröffentlicht wurden. Die Selbstbewertung wurde gemäß diesen Bestimmungen durchgeführt und ergab für jedes Mitglied des Überwachungsrats ein positives Ergebnis.

## **B1) Überwachungstätigkeit im Sinne von Art. 2403 und folgende ZGB**

Wir haben die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, der Satzungen und des Grundsatzes der ordnungsgemäßen Verwaltung überwacht.

Wir haben an den Sitzungen des Verwaltungsrates teilgenommen und in diesem Zusammenhang auf der Grundlage der verfügbaren Informationen weder eine Verletzung der gesetzlichen Vorschriften und/oder der Satzungen feststellen

können noch offensichtlich leichtfertige oder riskante Geschäftsfälle, Interessenkonflikte oder Geschäftsfälle, durch welche das Vermögen des Institutes in seiner Substanz beeinträchtigt werden könnte.

Wir haben vom Generaldirektor, im Rahmen unserer Sitzungen, Angaben über den allgemeinen Geschäftsverlauf und seine voraussichtliche Entwicklung erhalten, ebenso über die im Hinblick auf ihre Merkmale und ihren Umfang relevantesten Geschäftsfälle des Institutes. Auf der Grundlage der gewonnenen Informationen sind keine besonderen Bemerkungen erforderlich.

Im Rahmen unserer Zuständigkeit haben wir über die Angemessenheit und die Funktionsweise der Organisationsstruktur des Institutes Kenntnis erlangt und sie überwacht, wobei auch Informationen von den Verantwortlichen der Funktionsbereiche eingeholt wurden; in diesem Zusammenhang sind keine besonderen Bemerkungen erforderlich.

Es sind keine Beschwerden im Sinne von Art. 2408 ZGB eingegangen.

Im Laufe des Geschäftsjahres hat der Überwachungsrat keine von den gesetzlichen Vorschriften vorgesehenen Stellungnahmen abgegeben.

Im Zuge der Überwachungstätigkeit, wie sie oben beschrieben wurde, sind keine sonstigen relevanten Sachverhalte zutage getreten, welche im vorliegenden Bericht erwähnt werden müssten.

## **B2) Bemerkungen zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 weist ein Reinvermögen von Euro 1.335.340.307 und einen Gewinn in Höhe von Euro 1.831.221 auf und entspricht den Ergebnissen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

Nach unserem Kenntnisstand sind die Verwalter in der Erstellung des Jahresabschlusses nicht im Sinne von Art. 2423, Absatz 4, ZGB von den gesetzlichen Vorschriften abgewichen.

Die Ergebnisse unserer gesetzlichen Rechnungsprüfung sind im Abschnitt A) des vorliegenden Berichts wiedergegeben.

## **B3) Bemerkungen und Vorschläge zur Genehmigung des Jahresabschlusses**

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen erteilt der Überwachungsrat ein **uneingeschränktes positives Gutachten** den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen.

Bozen, am 28.05.2019

Der Überwachungsrat

Dr. Friedrich Mairhofer



Dr. Renate König

Dr. Giulio Lazzara

