

# RELAZIONE DELLA PRESIDENTE AL BILANCIO CONSUNTIVO 2020

Egregi Membri del Consiglio d'Amministrazione!

Egregi Membri del Collegio dei Sindaci!

Egregi Signore e Signori!

Nell'anno 2020 il Consiglio d'amministrazione è stato informato in modo dettagliato sull'andamento dell'attività dell'Istituto in occasione delle riunioni periodiche e sulla base della documentazione fornita della Direzione generale dell'IPES. È stato pertanto in grado verificare il corretto svolgimento dei procedimenti riguardanti i diversi settori di attività dell'Istituto. La presente relazione illustra lo stato di realizzazione del programma di costruzione e dei lavori della manutenzione straordinaria e ordinaria, l'attività di amministrazione e gestione degli stabili, nonché la corretta gestione amministrativa. La relazione comprende inoltre i dati significativi per l'analisi del bilancio con particolare attenzione all'andamento del fatturato e delle principali voci di ricavo e di costo, agli investimenti realizzati e alle relative fonti di finanziamento, all'evoluzione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

## Stato di realizzazione del programma di costruzione

Dall'allegata relazione al bilancio consuntivo risulta che nell'esercizio 2020 sono stati spesi complessivamente € 31.620.244,00 precisamente € 7.494.874,00 per nuove costruzioni ed € 24.125.370,00 per lavori di straordinaria manutenzione, mentre i costi del personale tecnico portati ad incremento del valore delle nuove costruzioni e degli interventi di manutenzione straordinaria ammontano ad € 2.211.299,00.

Con delibere n. 1052 del 16.10.2018 e n. 385 del 21.05.2019 la Giunta Provinciale ha approvato il programma di costruzione per gli anni 2018-2022 per complessivi 434. Dei 434 alloggi previsti nell'ambito del programma edilizio 2016-2022, alla data del 31.12.2020, 24 sono stati ultimati e consegnati (Andriano, Brunico e Stelvio), 15 erano in costruzione, 202 erano in fase in progettazione, per 109 era disponibile un'area edificabile mentre per i restanti 84 alloggi era prossima l'assegnazione dell'area. Agli alloggi ultimati e consegnati si aggiungono pure gli 8 nel comune di Tirolo che erano finanziati e previsti nell'ambito del precedente programma provinciale 2011-2015 (delibera n. 1230 del 27.10.2015).

A **Bolzano** per quanto riguarda la realizzazione di ca. 65 alloggi attraverso la demolizione dell'ex collegio "Lehrlingsheim" in via Castel Flavon è in corso la stesura del progetto esecutivo e pertanto nel corso dell'anno 2021 potranno essere avviate le procedure per la pubblicazione della gara di appalto.

È stata pubblicata la gara di appalto per la realizzazione di 15 alloggi in via Maso della Pieve e l'inizio lavori è previsto per l'estate del 2021.

Più di 70 partecipanti hanno aderito al concorso per la realizzazione di 35 alloggi nella z. esp; "Druso est/Prati di Gries", nell'agosto 2020 la commissione di concorso ha selezionato i professionisti vincitori e ad oggi è in fase di definizione il progetto preliminare. IPES ha nel frattempo aderito al consorzio di realizzazione del sistema di infrastrutture a servizio dell'area di espansione, i relativi lavori (tunnel, rete di servizi, verde comune) sono in fase di ultimazione.

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

Nel comune di **Laives** prosegue il cantiere per la realizzazione di 30 alloggi all'ultimo lotto della zona di espansione Toggenburg 1, la fine lavori è prevista nell'autunno 2021.

Nel comune di **Egna** l'Istituto dispone di un lotto edilizio nella zona "C2 Gänsplätzen" per la realizzazione di 12 alloggi. I progettisti stanno ultimando il progetto esecutivo e la pubblicazione della gara di appalto per i lavori è prevista per il 2021.

Nel comune di **Ora** è in fase di predisposizione la gara per l'affidamento dei servizi di progettazione per la realizzazione di 8 alloggi nella zona di espansione "Palain".

Nel comune di **Merano** la Giunta Prov.le ha approvato un nuovo programma per 30 alloggi (nel rione S. Antonio). È stata fatta una ripetuta ed approfondita analisi della complessa situazione urbanistica, edilizia e patrimoniale di questo storico rione. Sulla base di questo studio è emersa una chiara indicazione di compiere nuovi sforzi per risolvere la situazione giuridica sotto l'aspetto urbanistico/patrimoniale. Prima di effettuare investimenti miranti alla ristrutturazione degli edifici esistenti che appare meno indicata, è opportuno esaminare tutte le eventuali possibilità di realizzazione in modo da poter utilizzare pure la potenziale cubatura edilizia.

Nell'ambito del programma di manutenzione straordinaria, è stato ristrutturato l'edificio in via Carducci (ex sede dell'istituto) dove sono stati realizzati 8 appartamenti. I complessi lavori di ristrutturazione e ristrutturazione sono stati portati a termine.

Con delibera n. 1052 del 16.10.2018 è stata approvata per il comune di **Appiano** la realizzazione di ulteriori 10 nuovi alloggi. Nella zona „Stampflweg" è disponibile un terreno edificabile in proprietà della Provincia. Il formale trasferimento dall'ufficio patrimonio della Provincia è avvenuto. Sono state avviate approfondite trattative con il

Comune di Appiano per chiarire gli oneri molto elevati per le opere di urbanizzazione primaria come pure i problemi ancora aperti relativi agli allacciamenti infrastrutturali. È stata predisposta la documentazione per il bando di gara per un concorso di idee.

A **Lana**, il comune ha proposto all'Istituto un'area edificabile nella via Merano; la predisposizione urbanistica del piano di attuazione non è stata ancora completata da parte del privato proprietario. In base al programma approvato i 16 appartamenti previsti potranno essere costruiti su questo lotto. Per l'edificio in via Resia 1-1a è stato eseguito il rilievo di base per la pianificazione della demolizione con successiva nuova costruzione del fabbricato esistente (circa 14-15 appartamenti). Questo progetto è stato rinviato al 2024.

A **Tirolo** e **Solda/Stelvio** sono stati ultimati e consegnati agli inquilini assegnatari 8 risp. 5 alloggi.

A **Silandro** L'Istituto è proprietario di un terreno nella zona di espansione "Malaun C3". La progettazione esecutiva dei 14 appartamenti previsti è stata completata ed è stato possibile deliberare ed avviare la procedura per l'appalto dei lavori.

Pure a **Laces**, il progetto di massima per il lotto assegnato nella zona Kreuzbichl è già stato presentato al comune.

A **Martello** Il progetto esecutivo per la costruzione di 5 alloggi nella zona Kirchacker è stato esaminato dalla Commissione tecnica ed approvato dal Consiglio di Amministrazione. I lavori saranno appaltati ed avranno inizio nel corso del 2021.

A **Scena** il Comune ha messo a disposizione un lotto edificabile per la costruzione di 8 alloggi nella zona Widum-Goyen II. è stato possibile eseguire il rilievo e il sondaggio geognostico preliminare.

A **Terlano**, l'IpES dispone di un lotto edificabile nella zona Kastl a Settequerce: il concorso di progettazione si è concluso e sono stati individuati i vincitori di progettazione. La relativa progettazione potrà avvenire nel corso del 2021

A **Badia** è stata bandita la gara per Coordinatore di Concorso di progettazione per la realizzazione di 5 nuovi alloggi nella z. esp. "Boscdaplan II".

A **Bressanone** sono in fase di ultimazione i lavori per 18 alloggi nell'edificio in via Roncato 11 sotto tutela storico artistica, di cui 9 alloggi per anziani oltre a spazi per uffici per il Comune di Bressanone.

È stato conferito l'incarico al team vincitore del concorso di progettazione nella z. esp. "Landwirt" per la costruzione di 9 nuovi alloggi.

A **Brunico** sono stati collaudati i lavori per la realizzazione di 15 nuovi alloggi in via Kerer 10.

È stato conferito l'incarico al team vincitore del concorso di progettazione per la costruzione di 34 nuovi alloggi nell'area dell'ex caserma "Decobelli".

A **Castelrotto** sono in fase di ultimazione i lavori per la realizzazione di 6 alloggi nella z. esp. "Wegmacher II".

A **Dobbiaco** è stato approvato il progetto definitivo ed è iniziato il progetto esecutivo per la costruzione di 6 nuovi alloggi nella z. esp. "Sulzenhof".

A **Fiè allo Sciliar**. è stato approvato il progetto definitivo ed è iniziato il progetto esecutivo per la costruzione di 14 nuovi alloggi nella z. esp. "Via Bolzano"

A **Gais** sono stati collaudati i lavori per la realizzazione di 9 nuovi alloggi nella z. esp. "Laubmoos".

A **Ortisei** è stata bandita la gara per Coordinatore di Concorso di progettazione per la realizzazione di ca.15 nuovi alloggi nella z. esp. "Socrepi I".

A **Renon** sono stati collaudati i lavori per la realizzazione di 9 nuovi alloggi nella z. esp. "Festwiese".

A **San Candido** sono stati collaudati i lavori per la realizzazione di 9 nuovi alloggi in via Pusteria 25.

A **San Lorenzo** di Sebato è stato conferito l'incarico al team vincitore del concorso di progettazione nella z. esp. "Auerwiese".

A **Vipiteno** è stato approvato il progetto definitivo ed è in fase di ultimazione il progetto esecutivo per 12 alloggi nella z. esp. S. Margherita.

### Interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria

Nel corso dell'anno trascorso sono stati completati **332** interventi di risanamento e ripristini di alloggi di vecchia costruzione resisi liberi e sono inoltre stati realizzati 90 interventi di abbattimento delle barriere architettoniche (prevalentemente adattamento dei bagni) e 14 interventi di installazione di servoscala.

A **Bolzano** sono in fase di ultimazione i lavori per il progetto "Sinfonia" di via Palermo 74-76-78-80 e via Milano 101-103.

Nel corso del 2020 sono iniziati i lavori di riqualificazione energetica dello stabile di viale Europa 172-176. I lavori – finanziati in parte con fondi FESR – verranno ultimati nel 2021.

È in corso la progettazione per l'intervento di riqualificazione energetica dell'edificio di via Milano 88, dove l'intervento verrà finanziato aderendo al Superbonus 110%.

La gara di appalto per i lavori di rifacimento delle coperture dell'edificio di via Novacella 1 è stato pubblicato, l'inizio lavori è previsto a gennaio 2021.

È stata ultimata la sostituzione di serramenti ed avvolgibili per il complesso di viale Europa 49-53 e per tutta la sede IPES di via Orazio.

Oltre all'attività ordinaria l'Ufficio Tecnico Est ha ultimato la rendicontazione finale di 6 interventi di risanamento energetico cofinanziati con il programma FESR: Bressanone (35 alloggi), Brunico (24 alloggi), Campo Tures (14 alloggi), Castelrotto (7 alloggi), Chiusa (3 alloggi), Dobbiaco (6 alloggi), per un valore pari a € 3.053.733,80.

È proseguita la rendicontazione dell'intervento di risanamento energetico in via Stazione 12 (6 alloggi) a Valdaora cofinanziato con fondi FESR per il quale è previsto un contributo di € 432.000,00.

Sono state approvate le richieste di cofinanziamento con fondi FESR di 3 nuovi interventi di riqualificazione energetica: Gais (8 alloggi), Luson (6 alloggi) e Vipiteno (12 alloggi), per i quali è previsto un contributo complessivo di € 2.664.423,18.

Nell'ambito del programma di manutenzione straordinaria sono stati ultimati e collaudati i lavori di risanamento energetico di edifici nei comuni di Valle Aurina am Eidenbachl 70-80 (6 alloggi), Villandro via Kranebitt 9-11 (11 alloggi), Campo di Trens via Stilves 74 (8 alloggi), Dobbiaco via Perger 15-21 (8 alloggi), Santa Cristina via Paul 35-49 (8 alloggi). Si sono ultimati i lavori per la trasformazione della sottostazione di teleriscaldamento a Brunico in via Marco Polo 13 (6 alloggi) e i lavori di completamento dell'isolamento termico a Rasun/Anterselva via Greiter 15 (6 alloggi). Si è pure ultimata la progettazione esecutiva di un muro di sostegno a Falzes, via Gruben 8 e la progettazione esecutiva per il recupero del garage interrato a Vipiteno via Gänsbacher 27-31.

Sono in fase di ultimazione i seguenti lavori di risanamento energetico: Bressanone via Fienili 5 (8 alloggi), Gais via Lovello 1-15 (8 alloggi), Luson via König Arnulf 6 (6 alloggi) e Vipiteno via Riesenbachl 2 (12 alloggi).

Sono in elaborazione le progettazioni esecutive per gli interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento energetico: Bressanone via Castellano 83-87 (17 alloggi), Bressanone via Vittorio Veneto 33 (26 alloggi), Brunico via Kerer 45 (14 alloggi), Perca via Poligono 47-49 (8 alloggi), San Candido via Dr. Scheiber 17 (6 alloggi) per i quali sarà richiesto il cofinanziamento Superbonus 110%.

È in fase di elaborazione la progettazione definitiva per il risanamento energetico dell'edificio a Sarentino via Alto Adige 19 (6 alloggi).

È stata inoltre bandita una gara per la sostituzione dei serramenti per un importo complessivo di € 424.000 €. Sono stati ultimati i lavori di risanamento di 51 alloggi e bandite 2 gare per il risanamento di ulteriori 50 alloggi.

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

Sono stati risanati e mesi a disposizione per nuovi inquilini 34 alloggi.

Sono state predisposte anche due nuove gare di appalto ognuna da € 990.000,00

Sono stati stati predisposti, avviati ed in parte ultimati una serie di progetti per interventi di straordinaria manutenzione compresa la sostituzione di finestre;: Lasa, via della scuola 21-23 (lavori ultimati e collaudati), Silandro/Vezzano 8 alloggi (lavori ultimati e collaudo in corso), Appiano via M.Sparer 171-227 29 all. (lavori appaltati ed aggiudicati all'impresa con inizio presumibile in primavera 2021), Caldaro, via Lavardi 95 9 all. (lavori ultimati), S.Pancrazio. Widumanger 5-7 10 all. (progettazione esecutiva conclusa l'appalto avverrà nel corso del 2021) Castelbello, via tre canti 2-4 8 all. + 3 nuovi in seguito alla sopraelevazione (individuata tramite gara d'appalto la ditta esecutrice con inizio lavori presunto in primavera 2021), Merano p.za S. Vigilio 11-12 24 all. (appalto ed aggiudicazione dei lavori in primavera 2021); rinnovo delle facciate e sostituzione delle finestre dell'edificio a Merano, via D. Chiesa 4-30 con 110 all. (esperita la gara d'appalto con inizio dei lavori previsto per l'inizio del 2021, A merano, via Manzoni 119-121 è stato predisposto il progetto esecutivo per i lavori di manutenzione straordinaria ed il relativo appalto avrà luogo nel corso del 2021, A Lagundo, via M. Ladurner 7-11 sono stati appaltati i lavori di risanamento energetico ed individuata l'impresa esecutrice; nel corso del 2021 i lavori verranno eseguiti. Per l'edificio a Malles/Laudes è iniziata la progettazione esecutiva per i lavori di riqualificazione energetica che saranno ultimati nel 2021 con susseguente esperimento della gara d'appalto.

Nell'ambito della manutenzione ordinaria sono stati affidati nel corso dell'anno 117 nuovi incarichi per un totale di spesa prevista (in media sono contratti da 24 mesi) di ca. € 5.500.000 che fanno riferimento a ca. 8.800/9.000 fatture elaborate. Aggiunti ai contratti già in essere, nell'anno 2020 si è raggiunto un numero di 337 contratti attivi gestiti dall'Ufficio Tecnico Manutenzione.

Durante l'anno si sono conclusi i lavori inerenti l'installazione dell'impianto di climatizzazione della sede Ipes di via Milano 2 a Bolzano, nel corso del quale l'edificio è stato anche collegato alla rete del teleriscaldamento, smantellando così i 9 impianti di riscaldamento sparsi un po' in tutto il fabbricato. Il costo complessivo dell'intervento è di ca. € 600.000.

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

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

Nel corso dell'anno 2020, nei tre Centri Servizi all'Inquilinato sono stati amministrati 570 complessi residenziali di proprietà esclusiva dell'Istituto. Tale attività riguarda l'amministrazione degli spazi comuni, degli spazi verdi e altri spazi esterni, nonché la rendicontazione agli inquilini con la suddivisione delle spese accessorie in base ai consumi e alle quote millesimali. Inoltre è stata eseguita la rendicontazione delle spese accessorie agli inquilini dei 483 condomini amministrati da amministratori esterni.

Uno spazio sempre maggiore all'interno dell'amministrazione degli edifici richiede il management dei conflitti all'interno dei complessi abitativi, soprattutto se di grandi dimensioni, anche a seguito di una popolazione sempre più eterogenea. La presenza maggiore di persone, che oltre con problematiche economiche si confrontano anche con problematiche sociali e di salute, ha come conseguenza, che il rispetto del regolamento delle affittanze e il corretto e rispettoso utilizzo degli spazi comuni costituisce un problema maggiore rispetto al passato. Nella gestione di queste situazioni l'Ipes ha bisogno della collaborazione di altri attori in ambito sociale e della sicurezza pubblica.

Il 2020 si è rilevato impegnativo dal punto di vista organizzativo a causa delle limitazioni di movimenti e contatti imposti dalle misure sul contenimento della pandemia; adempimenti che normalmente sono caratterizzati da intensi contatti con il pubblico, come la raccolta annuale dei redditi per il calcolo del canone, attività che riguarda l'intera Ripartizione inquilinato, e la consegna delle domande di assegnazione alloggio (ca. 5.000 all'anno) hanno dovuto in brevissimo tempo essere organizzate in modo da poter essere gestite in maniera digitale o con un minimo di contatto con il pubblico. Grazie all'impegno e alla flessibilità dei collaboratori della ripartizione è stato possibile portare queste attività a termine nei tempi previsti.

### Assegnazione di alloggi

Nell'anno 2020 a Bolzano è stato possibile assegnare un alloggio a tutti i richiedenti delle graduatorie generali fino a: 2 persone 22 punti, 3 persone 25 punti, 4 persone 28 punti (fino a 29 punti per gli alloggi di grandi dimensioni destinati a 5 o più persone) in base alle graduatorie delle domande presentate nel 2019. I richiedenti inseriti nella graduatoria per "persone anziane" hanno invece ottenuto l'assegnazione di un alloggio con un punteggio minimo di 16 punti.

A Merano è stato possibile assegnare un alloggio ai richiedenti che hanno presentato domanda per le graduatorie generali nell'anno 2019 con almeno 26 punti (fino a 29 punti

per gli alloggi di grandi dimensioni destinati a 5 o più persone) e ai richiedenti delle graduatorie per "persone anziane" fino a 18 punti.

Nell'anno 2020 in tutta la provincia sono state presentate 4.970 domande di assegnazione di un alloggio sociale. Al 04.05.2021 risultavano ancora da esaminare 7 domande.

### Patrimonio immobiliare dell'Istituto

Al 31.12.2020 l'Istituto disponeva di 13.426 alloggi di cui 23 presi in affitto da privati.

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

Al 31.12.2020 i 12.550 alloggi locati erano destinati:

6.156 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico italiano;

5.262 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico tedesco;

772 a richiedenti stranieri (50 appartenenti e 684 non appartenenti all'Unione Europea);

194 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico ladino;

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

Per quanto riguarda i rimanenti 876 alloggi, si tratta prevalentemente di abitazioni in fase di ristrutturazione.

Suddivisione per classi di età degli inquilini

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

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

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

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

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

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

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

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

4 titolari rientrano nella fascia oltre i 100 anni.

Nell'anno 2020 sono stati effettuati inoltre 70 cambi di alloggio richiesti dagli inquilini, prevalentemente per motivi di salute.

Nell'anno 2020 sono stati assegnati 350 alloggi; 33 in nuove costruzioni, 317 in vecchi complessi.

Gli alloggi sono stati assegnati nella seguente maniera:

- 122 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico tedesco
- 168 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico italiano
- 4 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico ladino
- 13 a richiedenti appartenenti all'Unione Europea
- 35 a richiedenti non appartenenti all'Unione Europea
- 8 a diversi enti ed associazioni.

### Monitoraggio e contenimento della morosità

La grave crisi economica legata all'emergenza sanitaria Covid-19 ha purtroppo interessato anche parte degli inquilini dell'Istituto.

Nell'intento di limitare gli effetti negativi della crisi, la Giunta Provinciale con delibera n.248 del 07.04.2020 ha disposto per le famiglie nelle quali almeno un membro abbia dovuto sospendere l'attività lavorativa in seguito alle restrizioni imposte per contrastare la diffusione del virus, oppure sia stato licenziato o collocato in cassa integrazione, la sospensione per il periodo intercorrente tra il 5 aprile e il 30 giugno 2020 del pagamento dei canoni e delle spese accessorie degli immobili dell'Istituto. La sospensione ha riguardato anche i locatari di immobili commerciali costretti a sospendere la loro attività per lo stesso motivo. La delibera ha previsto il pagamento da parte degli inquilini dei importi sospesi entro il 31 dicembre 2020, senza l'addebito di interessi o sanzioni. Le domande di sospensione del pagamento del canone e delle spese accessorie per i mesi di aprile, maggio e giugno 2020 pervenute all'Istituto sono state 260 per un importo totale di € 414.492-

A fronte del perdurare delle crisi, la Giunta Provinciale, con delibera n.1085 del 29/12/2020, ha adottato ulteriori misure nel settore dell'edilizia abitativa, posticipando ulteriormente il termine per il pagamento dei canoni sospesi dal 31 dicembre 2020 al 30 giugno 2021.

Nella stessa delibera è stata inoltre disposta, al verificarsi di determinati presupposti legati all'emergenza sanitaria, la sospensione del pagamento dei canoni e delle spese accessorie per gli immobili dell'Istituto per il periodo intercorrente il 5 gennaio ed il 31 marzo 2021. Il pagamento relativo ai import sospesi da questo secondo provvedimento dovrà essere effettuato entro il 30 settembre 2021. Le domande di sospensione del pagamento del canone e delle spese accessorie per i mesi di gennaio, febbraio e marzo 2021 pervenute all'Istituto sono state 43 per un importo totale di € 92.258-

Con D.L. nr. 18 del 17.03.2020, il legislatore nazionale ha disposto inoltre la sospensione delle le procedure esecutive per il rilascio degli immobili.

Questi provvedimenti hanno comportato un aumento dei crediti nei confronti degli inquilini dell'Istituto, contrastato solo in parte da un'intensa attività di monitoraggio e di concessione di pagamenti rateali da parte dell'ufficio preposto all'incasso dei canoni.

### Pago Pa

Il sistema pagoPA è stato realizzato dall'Agenzia per l'Italia Digitale (AgID) in attuazione dell'art. 5 del Codice dell'Amministrazione Digitale e del D.L. 179/2012 al fine di permettere al cittadino di scegliere metodi di pagamento moderni e al mercato di poter integrare i pagamenti con nuovi strumenti innovativi, rendendo il sistema più aperto e flessibile. Il vantaggio è quello di poter fruire di un sistema di pagamento semplice, standardizzato, affidabile e non oneroso per la PA e più in linea con le esigenze dei cittadini attraverso i canali sia fisici che online di banche e altri Prestatori di Servizi di Pagamento (PSP).

Dall'autunno 2020 l'Istituto ha integrato i propri sistemi di pagamento con pagoPA, in anticipo rispetto alla data di adesione obbligatoria da parte di tutte le PA e le società di pubblici servizi prevista dalla Legge per lo scorso 28 febbraio 2021.

### Finanziamento attività costruttiva e manutenzione straordinaria degli immobili

La Provincia, con comunicazione dell'Ufficio vigilanza e consulenza della Ripartizione Enti locali di data 29.06.2020 ha dato incarico all'IPES di stipulare un mutuo per il finanziamento del programma di costruzione per il periodo 2021-2025.

Successivamente, in seguito ad un incontro con il Presidente della Giunta provinciale e con l'Assessora all'Edilizia abitativa, con comunicazione della Ripartizione Edilizia abitativa

di data 16.10.2020, è stato disposto di finanziare tramite mutuo anche gli interventi di risanamento degli alloggi liberi e gli interventi di manutenzione straordinaria per il triennio 2021-2023 per la quota non finanziabile tramite la disponibilità finanziaria dell'Istituto.

Il fabbisogno di finanziamento complessivo per la copertura dei costi per nuove costruzioni per il periodo 2021-2025 e per la copertura dei costi di manutenzione straordinaria per il periodo 2021-2023 è stato stimato in complessivi € 181.956.461, di cui € 48.378.000 da coprirsi con disponibilità finanziaria dell'Istituto, € 8.000.000 da coprirsi con contributo in conto capitale della Provincia ed € 125.578.500 da coprirsi attraverso la stipula di un contratto di mutuo.

Al fine di individuare le fonti più idonee per il finanziamento dell'attività costruttiva e manutentiva e di valutare l'impatto di un'operazione di indebitamento sull'equilibrio economico e finanziario dell'Istituto, è stato affidato un incarico di consulenza a Euregio+, società in house della Provincia, che ha predisposto nel mese di novembre 2020 un documento prospettico di analisi economica e finanziaria dell'Istituto per il periodo 2021-2030.

Contemporaneamente la Ripartizione finanze ha effettuato un'approfondita analisi in merito alle opportunità di finanziamento disponibili e alle condizioni economiche applicabili ad una tipologia di mutuo ad erogazione multipla, necessario per finanziare i diversi progetti costruttivi e manutentivi previsti nell'arco temporale 2021 -2025.

Sulla base di questa analisi, preso atto che i progetti proposti possono usufruire del cofinanziamento di Bei a condizioni economiche vantaggiose, la Giunta Provinciale con delibera nr.19 del 19.01.2021 ha autorizzato l'IPES a ricorrere alla stipula di un contratto di mutuo per € 125.578.500 e a verificare, in via prioritaria la possibilità di accedere ad un cofinanziamento con BEI a condizioni di tasso agevolato e a bandire, in subordine e per la parte non coperta con cofinanziamento di BEI, una procedura di gara pubblica per l'accensione di un mutuo con Cassa Depositi e Prestiti o con altri Istituti bancari.

L'istruttoria di BEI si è conclusa il 31.03.2021 con la concessione di un finanziamento che copre l'intero fabbisogno di cofinanziamento dell'Istituto e attualmente sono in fase di predisposizione il contratto di prestito tra BEI e IPES e il contratto di garanzia, a copertura degli obblighi derivanti dal contratto di prestito, tra BEI e Provincia.

Il Consiglio d'Amministrazione ha effettuato nell'anno 2020 complessivamente 14 sedute e approvato 85 delibere.

## Analisi del bilancio d'esercizio al 31.12.2020

### Andamento del fatturato e della gestione

#### Andamento dei ricavi

I ricavi delle vendite e delle prestazioni dell'Istituto 2020 sono stati pari ad € 54.183.881, in aumento rispetto a quelli del 2019 di € 302.507.

#### Andamento della gestione

L'esercizio 2020 si chiude con un utile d'esercizio pari ad € 4.723.684, in aumento rispetto a quello dell'esercizio 2019, pari invece a € 1.518.014.

Nell'esercizio in esame il valore aggiunto è aumentato passando da € 35.444.521 ad € 36.332.995 sostanzialmente per la diminuzione degli altri costi di gestione. Il rapporto tra valore aggiunto e valore della produzione è quindi aumentato passando dal 65,8% al 67,1%. Le spese per il personale sono aumentate attestandosi ad € 12.717.757 rispetto ai precedenti € 12.461.009, principalmente per gli aumenti previsti dal contratto collettivo di intercomparto della Provincia per il periodo 2019-2021. L'incidenza dei costi del personale sul fatturato è quindi aumentata al 23,5% rispetto al 23,1% del precedente esercizio. Il margine operativo lordo è migliorato rispetto all'esercizio precedente passando da € 22.983.512 ad € 23.615.238, corrispondenti ad un'incidenza sui ricavi del 43,6% (es. prec. 42,7%).

Il risultato operativo – al netto degli altri ricavi ed oneri – è leggermente peggiorato di € 137.347 rispetto all'esercizio precedente ed ammonta ad € 8.675.027 (€ 8.812.374 nell'anno precedente).

Il saldo tra i proventi e gli oneri finanziari è aumentato da - € 41.774 a + € 10.942.

Il saldo tra gli altri proventi e oneri (voci a5, b12, b13 e b14 del Conto Economico) è nettamente migliorato rispetto al 2019. L'aumento è stato di € 4.246.240, passando da - € 4.784.651 a - € 538.411.

Le imposte d'esercizio ammontano a € 3.423.874 pari al 6,3% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni (es. prec. 4,6%), in aumento rispetto all'anno precedente. I dettagli riguardanti le imposte dell'esercizio sono riportati nella nota integrativa.

Dal prospetto del Rendiconto Finanziario 2020 emerge che il saldo delle disponibilità liquide a fine esercizio sono diminuite di € 6.685.266 passando da € 28.463.255 a € 35.148.521.

## Investimenti e finanziamenti

Gli investimenti dell'esercizio in commento riguardano per € 218.772 le immobilizzazioni immateriali e per € 34.306.009 le immobilizzazioni materiali.

Nello specifico, nel corso dell'esercizio il valore delle immobilizzazioni materiali ha registrato acquisizioni per € 36.016.352, mentre il valore delle immobilizzazioni in corso e acconti è diminuito di € 1.710.343.

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali riguardano prevalentemente l'acquisto di terreni e fabbricati (€ 35.808.654).

I restanti investimenti riguardano impianti e macchinari (€ 74.753), attrezzature commerciali (€ 13.778) ed altri cespiti (€ 119.167).

Nel corso dell'esercizio non sono state contabilizzate cessioni di immobili.

L'importo iscritto nell'esercizio precedente tra le immobilizzazioni in corso è diminuito di € 1.710.343.

Gli investimenti in immobilizzazioni immateriali si suddividono in software in licenza d'uso per € 88.761, in stabili in diritto di superficie per € 122.599 e lavori di manutenzione su beni di terzi per € 7.412.

Nell'esercizio sono state alienate immobilizzazioni immateriali relative a stabili in diritto di superficie dal valore netto contabile pari a 144.687,03.

Gli ammortamenti sono descritti in dettaglio nella nota integrativa.

Il valore delle due sedi di proprietà dell'Istituto ubicate a Bolzano in via Orazio e in via Milano dell'Istituto, in ottemperanza alla facoltà di cui all'art. 110 della Legge 13 ottobre 2020 n. 126, sono state rivalutate ai fini civilistici e fiscali le per il valore complessivo di € 13.457.014.

## Situazione patrimoniale, finanziaria ed economica

### Situazione patrimoniale e finanziaria

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

	es. 2020		es. 2019	
Attivo	€	%	€	%
Immobilizzazioni	1.373.417.924	95,54%	1.344.906.006	94,97%
Attivo circolante	63.954.276	4,45%	71.074.240	5,02%
Ratei e risconti attivi	156.653	0,01%	143.592	0,01%

Totale	<b>1.437.528.853</b>	<b>100</b>	<b>1.416.123.838</b>	<b>100</b>
<i>Passivo</i>	€	%	€	%
Patrimonio netto	1.394.366.413	97,00%	1.370.007.209	96,74%
TFR e fondi per rischi e oneri	9.066.496	0,63%	8.862.291	0,63%
Debiti	28.989.289	2,02%	27.983.089	1,98%
Ratei e risconti passivi	5.106.655	0,36%	9.271.249	0,65%
<b>Totale</b>	<b>1.437.528.853</b>	<b>100</b>	<b>1.416.123.838</b>	<b>100</b>

Alla data di chiusura dell'esercizio la società dispone di un patrimonio netto pari al 97,00% del totale attivo, rispetto al 96,74% dello scorso anno.

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

### Situazione economica

Come già illustrato, nell'esercizio in esame l'ammontare dei ricavi delle vendite e delle prestazioni è aumentato se confrontato con l'esercizio precedente dello 0,6%, così come il valore aggiunto è leggermente in aumento (2,5%). L'esercizio chiude con un utile d'esercizio pari a € 4.723.684.

### RENDICONTO ECONOMICO (importi in Euro)

	Esercizio 2020		Eserc. prec.		Variazioni	
	val.	%	val.	%	val.	%
RICAVI DELLE VENDITE/PRESTAZIONI	54.183.881	100	53.881.374	100	302.507	0,6%
- Costo del venduto (+a2+a3-b6-b11)	-18.166	0,0%	-23.231	0,0%	5.065	-21,8%
+ Produz. int. immob. tecniche (a4)	2.211.299	4,1%	2.282.280	4,2%	-70.981	-3,1%
- Altri costi di gestione (b7, b8)	-20.044.019	37,0%	-20.695.902	38,4%	651.883	-3,1%
VALORE AGGIUNTO	36.332.995	67,1%	35.444.521	65,8%	888.474	2,5%
- Costi per il personale	-12.717.757	23,5%	-12.461.009	23,1%	-256.748	2,1%
MARGINE OPERATIVO LORDO	23.615.238	43,6%	22.983.512	42,7%	631.726	2,7%
- Ammortamenti gest. op. (10a/b/c)	-13.871.603	25,6%	-13.533.517	25,1%	-338.086	2,5%
- Accantonamenti gest. op.(10d)	-1.068.608	-2,0%	-637.621	-1,2%	-430.987	67,6%
RISULTATO OPERATIVO	8.675.027	16,0%	8.812.374	16,4%	-137.347	-1,6%

Saldo proventi/oneri finanziari	10.942	0,0%	-41.774	0,1%	52.716	-126,2%
Saldo rettifiche val. att. fin.	0	0,0%	0	0,0%	0	
Saldo altri proventi e oneri (a5-b12-b13-b14)	<u>-538.411</u>	1,0%	<u>-4.784.651</u>	8,9%	<u>4.246.240</u>	-88,7%
<b>RISULTATO EC. AL LORDO DELLE IMP.</b>	<b>8.147.558</b>	<b>15,0%</b>	<b>3.985.949</b>	<b>7,4%</b>	<b>4.161.609</b>	
- Imposte d'esercizio	<u>-3.423.874</u>	6,3%	<u>-2.467.935</u>	4,6%	<u>-955.939</u>	38,7%
<b>UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO</b>	<b>4.723.684</b>	<b>8,7%</b>	<b>1.518.014</b>	<b>2,8%</b>	<b>3.205.670</b>	

#### Conto economico

	es. 2020	es. 2019
Valore della produzione	61.994.567	57.567.632
Costi della produzione	-53.857.951	-53.539.909
<i>Risultato operativo</i>	<i>8.136.616</i>	<i>4.027.723</i>
Proventi ed oneri finanziari	10.942	-41.774
Rettifiche valore attività finanziarie	0	0
Proventi ed oneri straordinari	0	0
Risultato economico al lordo delle imposte	8.147.558	3.985.949
Imposte dell'esercizio	-3.423.874	-2.467.935
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>4.723.684</b>	<b>1.518.014</b>

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 è stato sottoposto a revisione contabile da parte del Collegio dei sindaci che attesta la regolarità della gestione e la corretta rappresentazione in bilancio della situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

La Presidente propone al Consiglio di Amministrazione di approvare il presente bilancio consuntivo 2020

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

LA PRESIDENTE

dott.ssa Francesca Tosolini

Bolzano, 28 maggio 2021