

RELAZIONE DELLA PRESIDENTE AL BILANCIO CONSUNTIVO 2024

Egredi Membri del Consiglio d'Amministrazione!

Egredi Membri dell'Organo di Controllo!

Egredi Signore e Signori!

Nell'anno 2024 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 di 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 2024 sono stati spesi complessivamente € 60.542.011. precisamente € 20.687.711 per nuove costruzioni ed € 37.792.982 per lavori di straordinaria manutenzione, i costi del personale tecnico portati ad incremento del valore delle nuove costruzioni e degli interventi di manutenzione straordinaria ammontano ad € 2.061.318.

La Provincia Autonoma di Bolzano ha attivato la redazione del nuovo programma costruttivo 2023-2033 a metà del 2022 chiedendo ai Comuni ed alle Comunità comprensoriali le loro necessità e di farle avere a IPES. Detto programma è stato poi approvato dalla Giunta Provinciale di Bolzano con delibera n. 815 del 26.09.2023 per complessivi n. 617 alloggi; in questo numero sono compresi anche tutti gli interventi già attualmente in corso e previsti nel precedente programma di costruzione.

Dei 617 alloggi previsti nell'ambito di detto programma edilizio, alla data del 31.12.2024 55 sono stati ultimati (Bolzano/Maso Pieve, Bressanone, Martello, Silandro e Vipiteno), 68 erano in costruzione, 161 erano in fase in progettazione, per ulteriori 33 era disponibile un'area edificabile mentre per i restanti 300 alloggi era prossima l'assegnazione dell'area che i Comuni interessati hanno dichiarato essere disponibile.

A **Bolzano** per quanto riguarda la realizzazione di 65 alloggi attraverso la demolizione dell'ex collegio "Lehrlingsheim" ad Aslago la gara di appalto è stata pubblicata e l'inizio dei lavori è previsto per giugno 2025. I lavori di realizzazione di 15 nuovi alloggi a Maso della Pieve sono stati ultimati e le assegnazioni avverranno nella primavera 2025.

Il progetto esecutivo per la realizzazione di 28 alloggi "Torre di legno" nella z. esp. "Druso est/Prati di Gries" è stato ultimato. Con le messa a disposizione dei fondi finanziari con il bilancio di previsione 2025-2027 si procederà con la gara di appalto, che potrà avvenire nella primavera 2025.

Complessivamente per il capoluogo è prevista la costruzione di ca. 285 alloggi nell'ambito del programma costruttivo 2023-2033 come approvato dalla giunta provinciale

Per **Bolzano** proseguono gli studi preliminari le trattative con il Comune per due consistenti interventi di demoricostruzione nel quartiere di Aslago e presso la casa-albergo "3 gobbi" a Maso della Pieve, come da programma costruttivo 2023-2033. Dal Comune di Laives si è in attesa di conferma per come procedere con il progetto di demoricostruzione in Via Sottomonte.

Nel comune di **Egna** proseguono i lavori per la realizzazione di 12 alloggi nella zona "C2 Gänsplätzen", l'ultimazione è prevista per l'estate 2025.

Nel comune di **Ora** è stata completata la progettazione esecutiva per la realizzazione di 8 alloggi nella zona di espansione "Palain", la pubblicazione della gara di appalto è prevista per il 2025.

Ad **Appiano** prosegue la progettazione esecutiva per la realizzazione di 10 nuovi alloggi nella z.e. „Stampfl II“.

A **Silandro** sono stati collaudati i lavori per la realizzazione di 14 nuovi alloggi nella zona di espansione "Malaun".

A **Laces**, si proseguono i lavori per la realizzazione di 8 nuovi alloggi nella z.e. „Kreuzbichl“.

A **Martello** sono stati collaudati i lavori per la realizzazione di 5 nuovi alloggi nella z.e. „Kirchacker“.

A **Terlano**, nella zona „Kastl“ a Settequerce proseguono i lavori per la realizzazione di 8 nuovi alloggi.

A **Scena** prosegue la progettazione per la costruzione di 8 nuovi alloggi nella z.e. „Widum Goyen II“, dove si riscontrano difficoltà nella contrattazione con i vicini per la realizzazione dello scavo, che sta rallentando la progettazione.



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

A **Badia** si è in attesa del finanziamento per appaltare i lavori per la realizzazione di 5 nuovi alloggi nella z. esp. "Boscdaplan II.

A **Bressanone** proseguono i lavori per la costruzione di 9 nuovi alloggi nella z. esp. "Landwirt" in conclusione a inizio 2025.

A **Brunico** proseguono i lavori per la costruzione di 34 nuovi alloggi nell'area dell'ex caserma "Decobelli".

A **Dobbiaco** proseguono i lavori per la realizzazione di 6 nuovi alloggi nella z.e. „Sulzenhof“.

A **Fiè allo Sciliar** il comune ha pubblicato la gara delle infrastrutture e iniziato i relativi lavori propedeutici alla pubblicazione della gara di appalto per la realizzazione di 14 nuovi alloggi nella z.e. "via Bolzano" per primavera 2025.

A **Ortisei** prosegue la progettazione per la realizzazione di 11 nuovi alloggi nella z.e. "Socrep I".

A **San Lorenzo di Sebato** si è in attesa del finanziamento per appaltare i lavori per la realizzazione di 8 nuovi alloggi nella z. e. "Auerwiese".

A **Vipiteno** sono stati ultimati i lavori per la realizzazione di 12 nuovi alloggi in via S. Margherita.

Interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria

Oltre a fondi propri e il mutuo BEI gli interventi di di manutenzione straordinaria e risanamento energetico sono finanziati da fondi del PNC al PNRR e per altri (vedi elenco successivo) è stato approvato il finanziamento a fondi FESR. La PAB con finanziamento straordinario ha inoltre finanziato con ca. 2 Mio. Euro un progetto di intervento a Merano, Via Manzoni. Inoltre per gli adeguamenti prezzi, come previsti dal "decreto aiuti" 50/2022, sono state fatte richieste per il 2024 al relativo fondo per un importo totale di ca. 230.000,00 Euro. In complessivo la Ripartizione tecnica dal 2022 ha fatte richieste per ca. 2.480.000,00 Euro di cui sono stati concessi ca. 2.218.000,00 Euro.

Nel corso dell'anno trascorso sono stati completati **335** interventi di risanamento e ripristini di unità di vecchia costruzione resisi liberi. La diminuzione è riconducibile in particolare al cambio di ruolo del responsabile del programma aggiuntivo a favore delle barriere architettoniche, resosi necessario a causa di un pensionamento. Di conseguenza, è stato possibile realizzare **119** interventi edilizi per l'eliminazione di barriere architettoniche (principalmente l'adattamento di bagni) e **17** per l'installazione di servoscale.



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

A **Bolzano** è stato concluso l'intervento di riqualificazione energetica dell'edificio di via Milano 88 (21 alloggi, intervento finanziato attraverso il fondo PNC al PNRR), mentre per la riqualificazione energetica e l'adeguamento antincendio dell'edificio di via Resia 28 (28 alloggi e 150 garage) il progetto esecutivo è completato e la ripartizione tecnica rimane in attesa della copertura finanziaria per procedere alla pubblicazione della gara di appalto.

Sono stati ultimati i lavori per la sostituzione dei serramenti nei 96 alloggi di via Cagliari 1-31 (intervento finanziato attraverso il fondo PNC al PNRR) – la gara di appalto per il secondo lotto (Cagliari 33-55, 86 alloggi) è in fase di preparazione.

È stata pubblicata la gara di appalto per la riqualificazione energetica e l'ampliamento dell'edificio di via Similaun 70 (24 alloggi + 2 nuove unità abitative), l'inizio lavori è previsto per l'estate del 2025. Per il progetto è stata fatta richiesta a fondi FESR.

Sempre a Bolzano sono in fase di progettazione diversi interventi di straordinaria manutenzione e di rifacimento delle coperture negli edifici di via Alessandria 43-47 (36 alloggi, intervento in corso), via Castel Flavon 42 (42 alloggi) e via Bari 32 (70 alloggi), oltre all'adeguamento antincendio e al rifacimento delle impermeabilizzazioni del complesso di via Similaun 10-14 (59 alloggi).

Sono avviati inoltre interventi di manutenzione straordinaria per i progetti di adeguamento antiincendio dei garage in Via Cagliari.

Oltre all'attività ordinaria di consulenza tecnica per il Centro servizi inquilinato, l'Ufficio Tecnico Nord ha pubblicato le gare e iniziato i relativi lavori per il risanamento energetico a **San Martino in Badia**, via Nicl Dasser 27-28 (10 alloggi), a **Barbiano**, via San Giacomo 27 (7 alloggi) a **Chiusa**, via Seebegg 9 (8 alloggi), e a **Naz Sciaves/Aica**, Oberdorf 17 (7 alloggi) per la chiusura dei corpi scala.

A **San Candido**, via Dr. Scheiber 17 (6 alloggi) e a **Perca**, via Poligono 47-49 (8 alloggi) sono stati collaudati i lavori per il risanamento energetico, interventi prevalentemente finanziati con il PNC al PNRR.

A **Bressanone**, via Vittorio Veneto 33 (26 alloggi) sono stati ultimati i lavori per il risanamento energetico e l'installazione di due nuovi ascensori.

A **Brunico** via Kerer 45 (14 alloggi) e a **Sarentino** via Alto Adige 19 (6 alloggi) sono proseguiti ed ultimati i lavori per il risanamento energetico, interventi cofinanziati con il PNC al PNRR.

A **Valle di Casies/Colle**, Bircha 1A-B (12 alloggi) sono proseguiti i lavori per il risanamento energetico, cofinanziati con fondi EFREA **Vipiteno**, via San Giacomo 3 (10 alloggi) è stata proseguita la progettazione per il risanamento energetico ed è stata ultimata la progettazione per il risanamento antiincendio del garage in via Gaismair 5-6 (12 alloggi) e si è concluso il collaudo del garage in via Gänsbacher 27-31 (27 alloggi).



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

A **Santa Cristina Val Gardena**, via Strada Gherdeina 33 (12 alloggi) è stata ultimata la progettazione per il risanamento energetico.

A **San Candido**, via Rastbichl 4 (7 alloggi) è stata pubblicata la gara per la realizzazione di una tettoia per 5 posti auto esterni e completamento di 5 garage interni.

A **San Candido/Prato alla Drava**, via San Silvestro (5 alloggi) è stata presentata la richiesta di modifica del Piano di attuazione propedeutica per la progettazione del risanamento integrale dell'edificio con recupero di 1 alloggio nel sottotetto e si è avviata la relativa progettazione

A **San Candido**, via San Corbiniano 6 (7 alloggi) è stata ultimata la progettazione per il risanamento energetico ed installazione di nuovo ascensore.

A **Monguelfo**, via Stazione 17 (4 alloggi) è proseguita la progettazione per il risanamento energetico dell'edificio e la ristrutturazione di 4 alloggi.

A **Bressanone**, via Roncato 14 (12 alloggi) è proseguita la progettazione per la ristrutturazione energetica dell'intero edificio sotto tutela della Soprintendenza e di 2 alloggi.

A **Bressanone** Via Fienili (8 alloggi) si è concluso il collaudo dei lavori.

A **S. Pancrazio**, Widumanger 5-7 (8 alloggi) sono stati collaudati i lavori dell'intervento cofinanziato con il PNC al PNRR.

A **Merano**, via D. Chiesa 4-30 (110 alloggi) è stata ultimata la progettazione esecutiva del 1° lotto, così come in via Manzoni 119-121.

A **Merano**, p.za S. Vigilio 1-3-4 (36 alloggi), intervento cofinanziato con il PNC al PNRR, sono stati collaudati i lavori.

A **Merano**, via Bersaglio 58-60-62 è stata ultimata la progettazione e bandita la gara per la ristrutturazione di un negozio di 450 m².

A **Merano**, via D. Chiesa 38-40 e via Fabio Filzi 2-8 (62 alloggi) si è avviata e conclusa la progettazione esecutiva per il rifacimento dell'impermeabilizzazione del garage e delle relative tubazioni ammalorate.

A **Laces**, via dei Masi 17 (8 alloggi) sono stati ultimati i lavori per la realizzazione di 5 posti auto esterni.

Sono stati ultimati i lavori di sostituzione di serramenti a **Sesto** via Rauter 1-2 (8 alloggi), **Bressanone**, via Angelo Custode 10 (7 alloggi), **Merano** via del Burgraviato (1 alloggio), **Parcines** via Cutraun (7 alloggi), **Falzes** via Gruben 8 (5 alloggi), **Vipiteno** via Gaismair 1-3 (5 alloggi), **Nova Levante** via Springer 21 (1 alloggio) e **Lasa** via Malpaga 5 (5 alloggi).

È stata altresì pubblicata ed aggiudicata una gara di appalto per la sostituzione di finestre per un importo di € 500.000.



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

Nella zona dell'Ufficio Tecnico Nord sono stati ultimati i **lavori di risanamento di 70 alloggi**, bandite e aggiudicate **4 nuove gare** per il risanamento di ulteriori **80 alloggi**.

Nell'ambito della manutenzione ordinaria sono stati stipulati, nel corso dell'anno, 153 nuovi contratti di lavoro ad altrettante aziende. Aggiunti ai contratti in essere, nell'anno 2024 si è raggiunto il numero di 384 contratti attivi gestiti dall'Ufficio Tecnico Manutenzione. In media si tratta di contratti con una durata compresa tra 24 e 36 mesi. La spesa totale delle attività di manutenzione per l'anno 2024 è stata di circa € 7.600.000. Sono state elaborate circa **9.200** segnalazioni guasto e relative **8.500** fatture. La persistente carenza di personale comporta attualmente l'impossibilità di seguire adeguatamente diversi ambiti della manutenzione ordinaria, la cui attività è stata ridotta agli interventi strettamente necessari e urgenti. Particolarmente critica risulta la mancata sostituzione del responsabile degli impianti tecnici.

Digitalizzazione nella ripartizione tecnica

Una parte della soluzione consiste nell'introduzione, ormai improcrastinabile, di un nuovo software di ticketing, che – insieme all'implementazione dei modelli digitali degli edifici (BIM) – rappresenta un obiettivo dichiarato della ripartizione tecnica per poter gestire in modo adeguato i processi in essere e aumentarne l'efficienza. Il profilo dei requisiti del software di ticketing è stato definito nel 2024 insieme alla ripartizione inquilini e comprende anche la gestione patrimoniale. L'attuazione della strategia BIM e le relative modifiche della struttura del personale sono oggetto di una collaborazione tra la ripartizione tecnica, l'Amministrazione provinciale, consulenti esterni e l'Istituto Fraunhofer.

AMMINISTRAZIONE DEGLI STABILI DELL'ISTITUTO E IN AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Nel corso dell'anno 2024, nei tre Centri Servizi all'Inquilinato sono stati amministrati 556 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 460 condomini amministrati da amministratori esterni.

Con riferimento all'amministrazione degli stabili, gli edifici dell'Ipes nella loro stragrande maggioranza non si differiscono dagli altri edifici presenti sul territorio provinciale. Soprattutto in ambito urbano sono presenti alcuni complessi critici, che ottengono anche una certa visibilità mediatica. In collaborazione con i vari attori del settore sociale e



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

culturale e le forze dell'ordine i centri servizi sono impegnati nella risoluzione di queste situazioni critiche.

ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI

Anche nel 2024 si è riusciti ad esaminare tutte le domande ed approvare le graduatorie entro i tempi previsti ed assegnare gli alloggi ripristinati. Nel 2024 sono stati consegnati gli alloggi relativi al primo bando riservato "all'abitare giovane".

Nell'anno 2024 a Bolzano è stato possibile assegnare un alloggio a tutti i richiedenti delle graduatorie generali fino a: 1 persona 21 punti, 2 persone 16 punti, 3 persone 19 punti, 4 persone 27 punti 5 persone 30 punti e fino a 31 punti per gli alloggi di grandi dimensioni destinati a 6 o più persone) in base alle graduatorie delle domande presentate nel 2022, nel 2023 e nei primi mesi del 2024. I richiedenti inseriti nella graduatoria per "persone anziane" hanno invece ottenuto l'assegnazione di un alloggio con un punteggio minimo di 18 punti.

La situazione negli altri comuni della Provincia si presenta invece molto differenziata

Nell'anno 2024 in tutta la provincia sono state presentate 2.727 domande di assegnazione di un alloggio sociale.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ISTITUTO

Al 31.12.2024 l'Istituto disponeva di 13.481 alloggi di cui 8 presi in affitto da privati.

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

Nell'anno 2024 sono stati consegnati 481 alloggi (di cui 64 cambi di alloggio).

Monitoraggio e contenimento della morosità

Nel corso dell'anno 2024 la morosità degli inquilini ha registrato una generalizzata contrazione, grazie all'intensa attività di sollecito e supporto della riscossione spontanea attraverso la concessione di dilazioni e rateazioni di pagamento.

La percentuale della morosità maturata nell'anno 2024 rispetto al fatturato totale per affitti e spese accessorie ammonta al 3,66%, rispetto al 3,89% dell'anno precedente.

Nel corso del 2024 il Gruppo di lavoro Contabilità affitti ha predisposto la documentazione per l'emissione di 45 decreti ingiuntivi per morosità e di 31 atti di precetto. A fronte di 186 appuntamenti per il rilascio forzato dell'alloggio fissati dall'Ufficiale Giudiziario, nell'anno 2024 sono state eseguite 10 procedure di sfratto per morosità di inquilini di



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

alloggi, 3 procedure di sfratto di garage/posti auto e 5 procedure di sfratto di assegnatari di posti letto in case albergo per lavoratori; in tutti gli altri casi si è riusciti, grazie anche al supporto dei servizi sociali e degli enti assistenziali e di volontariato, a predisporre piani di rientro rateale del debito, riducendo pertanto l'importo complessivo dei crediti nei confronti degli inquilini che si trovano in una particolare o temporanea situazione di fragilità economica.

Finanziamento attività costruttiva e manutenzione straordinaria degli immobili

Nel corso dell'anno 2022 l'Istituto ha perfezionato il contratto di prestito con BEI di durata trentennale garantito dalla Provincia per € 125.578.500, destinato inizialmente al finanziamento del programma di costruzione per il periodo 2021-2025 e degli interventi di risanamento e di manutenzione straordinaria degli edifici per il triennio 2021-2023 per la quota non finanziabile tramite la disponibilità finanziaria dell'Istituto.

A fronte di una maggiore disponibilità finanziaria derivante dall'ammissione dei progetti IPES ai contributi PNRR/PNC per € 15.719.970, la Giunta Provinciale, nell'intento di utilizzare interamente il prestito BEI, ha disposto nella seduta del 4 aprile 2023 di autorizzare IPES ad attingere ai fondi derivanti dal contratto di prestito anche per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria per gli anni 2024 e 2025, in sostituzione dei contributi provinciali inizialmente previsti, nonostante l'incremento del costo dell'indebitamento legato all'aumento dei tassi di interesse.

Un successivo slittamento del cronoprogramma della spesa, dovuto principalmente a:

- un ritardo nella progettazione esterna, la maggiore complessità sopravvenuta e la necessità di successivi adeguamenti dei prezzi nella realizzazione di progetti importanti quali il Lehrlingsheim a Bolzano/Asiago per ca. € 27.000.000 e l'edificio in legno a Bolzano/Prati di Gries per ca. € 22.000.000,
- un ritardo nell'aggiudicazione e nell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria in condomini gestiti da terzi, non gestibili direttamente dall'Istituto,
- la necessità di modificare le procedure e di adeguare i prezzi in seguito all'entrata in vigore delle nuove disposizioni in materia di contratti pubblici disposte dal decreto legislativo 36/2023,

ha reso necessaria l'autorizzazione da parte della Giunta Provinciale, nella seduta del 24.09.24, a richiedere a BEI una estensione della durata del contratto di prestito fino al



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

31.12.2027, in modo da poter utilizzare interamente il finanziamento disponibile di € 125.578.500.

La prima tranche del finanziamento di € 16.000.000 è stata richiesta ed erogata nel mese di luglio 2022 ad un tasso fisso trentennale del 2,68%. Ulteriori tranche sono state richieste ed erogate nel mese di febbraio 2024 per € 14.000.000 al tasso del 3,46%, nel mese di giugno 2024 per € 14.000.000 al tasso del 3,49% e nel mese di novembre 2024 per € 15.000.000 al tasso del 3,21%.

La verifica dell'economicità delle condizioni economiche offerte da BEI in occasione delle richieste delle tranche di finanziamento viene effettuata da Euregio+, società in house della Provincia.

Euregio+ è stata anche incaricata di effettuare l'analisi economico finanziaria dell'operazione di finanziamento e dell'impatto di tale operazione sugli equilibri economici e finanziari dei bilanci futuri dell'Istituto.

A garanzia del mantenimento degli equilibri economici e finanziari la Giunta Provinciale, con proprio verbale della seduta del 4 aprile 2023, ha disposto di intervenire con l'erogazione di contributi in conto esercizio a copertura dell'onere per interessi passivi nel caso il bilancio dell'IPES registrasse una perdita di esercizio.

Essendo la disponibilità finanziaria derivante dal contratto di prestito con BEI interamente allocata per interventi costruttivi e manutentivi da realizzarsi entro l'anno 2027, la Provincia ha provveduto ad inserire a bilancio per il triennio 2025-2027 contributi in conto capitale per il finanziamento del programma costruttivo e manutentivo dell'Istituto per ulteriori € 73.709.00.

Il Consiglio d'Amministrazione ha effettuato nell'anno 2024 complessivamente 14 sedute e approvato 67 delibere.

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 è stato sottoposto a revisione contabile da parte dell'Organo di Controllo.

La Presidente propone al Consiglio di Amministrazione di approvare il presente bilancio consuntivo 2024.

LA PRESIDENTE

dott.ssa Francesca Tosolini



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

Bolzano, 28 maggio 2025