



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 DI PREVISIONE 2026**



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



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

## **RELAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE** **2026**

**Egredi componenti del Consiglio di Amministrazione!**

**Egredi componenti del Collegio dei Sindaci!**

**Signore e Signori!**

Il bilancio di previsione rappresenta il principale strumento di programmazione e di governo dell'Istituto, elaborato in coerenza con il quadro finanziario disponibile e con le linee strategiche della pianificazione annuale e pluriennale degli interventi edilizi.

La programmazione che contraddistingue l'Istituto da oltre cinquant'anni assicura una gestione strutturata, capillare e orientata alla qualità, sia nella realizzazione di nuove opere sia nella tutela del patrimonio immobiliare esistente. Tale impostazione, fondata su un controllo rigoroso delle attività e su un approccio di lungo periodo, consente di garantire continuità, efficienza e standard costruttivi adeguati alle necessità sociali e abitative del territorio. A ciò si aggiunge un costante rafforzamento delle collaborazioni istituzionali e operative, che contribuisce a consolidare nel tempo il rapporto con gli assegnatari e con gli enti territoriali coinvolti.

Per l'anno 2026 si conferma il ruolo dell'Istituto quale soggetto pubblico di riferimento per la gestione, la realizzazione e la valorizzazione dell'edilizia sociale. L'evoluzione delle esigenze abitative, unita alla continua richiesta di interventi manutentivi e alla necessità di incrementare l'offerta di alloggi, rappresenta un ulteriore stimolo all'azione dell'Istituto, impegnato nel garantire servizi sempre più efficaci e nel promuovere una qualità dell'abitare adeguata ai bisogni della comunità.

Il bilancio di previsione per il triennio 2026–2028 evidenzia un incremento generalizzato dei costi relativi ai servizi, alla manutenzione ordinaria, al personale, agli interessi sui mutui BEI e agli ammortamenti. Nel caso tali previsioni venissero



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

confermate, per assicurare il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario si renderebbe necessario un intervento della Provincia mediante un contributo in conto esercizio volto a compensare, almeno in parte, gli oneri derivanti dagli interessi passivi sui mutui.

## **REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI EDILIZI**

Per l'attuazione dei programmi edilizi di nuova costruzione nell'anno 2026 sono previste complessivamente spese per € 16.065.000.

La Provincia Autonoma di Bolzano ha avviato la redazione del nuovo programma costruttivo 2023-2033 a metà dell'anno 2022, chiedendo ai Comuni ed alle Comunità comprensoriali le loro necessità. Detto programma è stato poi approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 815 del 26.09.2023 per complessivi n. 617 alloggi; in questo programma sono compresi anche tutti gli interventi già in corso e previsti nel precedente programma di costruzione. Alla data odierna 111 alloggi risultano ultimati, 26 sono in costruzione, 147 sono in fase di progettazione, per 33 è disponibile un'area mentre per i restanti 300 si è in attesa di una formale assegnazione del terreno o necessitano di più ampie modifiche ai piani urbanistici. Risultano tra queste le aree in comproprietà come Via Aslago a Bolzano o il Rione S. Antonio a Merano. I due immobili di Via Sottomonte a Laives e Via Maso della Pieve a Bolzano (Casa Albergo - Tre Gobbi) con una sentenza della cassazione del 2025 possono procedere. Nel corso del 2026 è previsto l'avvio dalla progettazione.

## **ELENCO DELLE NUOVE COSTRUZIONI E ACQUISTI PER L'ANNO 2026**

Per l'anno 2026 è prevista l'ultimazione di 40 alloggi in diversi comuni nella zona Nord (Dobbiaco 6 alloggi, Brunico/Decobelli 34 alloggi) e la consegna di 22 nuovi alloggi nei comuni di Laces, Egna e Bolzano per un totale di 62 alloggi.

Nell'anno 2026 sono inoltre previsti l'inizio e/o la prosecuzione dei lavori per la costruzione di 22 alloggi nella zona Nord in diversi comuni (Fiè allo Sciliar 14 alloggi, San Lorenzo di Sebato 8 alloggi). Prosegue l'attività di progettazione degli edifici a Ortisei (11 alloggi) e a Scena (8 alloggi). La progettazione di 5 alloggi a Badia è conclusa, tuttavia l'intervento sarà inserito a bilancio in un secondo momento in quanto, pur essendo già approvato dal C.d.A. nell'anno 2023, si trova in un comune con necessità di alloggi medio/bassa.

Nella Zona Sud prosegue l'attività di progettazione dell'edificio di Appiano/Stampfl (8 alloggi). La pubblicazione della gara di appalto per l'edificio di Ora/Palain (8 alloggi) è prevista entro l'anno 2026. Il cantiere per la realizzazione di 65 alloggi a Bolzano nel quartiere Aslago (ex convitto St. Josef) è avviato e l'inizio lavori per la



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

torre in legno da 28 alloggi nella zona Prati di Gries, sempre a Bolzano, è previsto a metà 2026.

Nel 2026 si prevede la redazione del documento iniziale alla progettazione per i progetti di demoricostruzione a Bolzano, ex edificio "3 Gobbi" e Laives/via Sottomonte risultando sbloccate le problematiche urbanistiche. Lo sviluppo edificatorio dei Bagni di Zolfo a Bolzano dipende ancora dall'impostazione del nuovo piano urbanistico del Comune di Bolzano.

Nel 2026 si prevede inoltre di bandire il concorso di progettazione per la realizzazione di 15 alloggi a Lana/Via Merano – Zona "Exclusiv" per la quale si sta attendendo l'assegnazione dell'area, richiesta al Comune dall'IpES già nel novembre 2023. Inoltre vengono avviate le verifiche preliminari per l'area militare del Comune di Brunico e dell'ex Villa Igea sempre nel Comune di Brunico.

È in atto da parte del Comune di Lana la modifica del piano di attuazione per il comparto intorno a Via Resia 1 e 1a per la futura demoricostruzione degli edifici esistenti.

Il Comune di Vipiteno ha proposto a IpES l'acquisto dell'edificio "Norzentempel" ed è in fase di valutazione dell'ufficio estimo provinciale per il valore d'acquisto. Nel bilancio di previsione sono stati previsti i fondi.

Sono in corso accertamenti preliminari per trovare una soluzione per l'annosa questione a Merano del quartiere Sant'Antonio e la demoricostruzione dell'edificio in via Bersaglio 52.

La Ripartizione servizi tecnici valuterà le altre possibilità edificatorie, in linea con quanto è stato indicato nel programma costruttivo 2023-2033 dalla Giunta Provinciale di Bolzano.

Tra questi risultano richieste pervenute in via informale da parte dei Comuni di Naturno, Castelbello-Ciardes e Varna.

Nel corso del 2026 è inoltre previsto l'aggiornamento del programma costruttivo decennale 2023-2033 da parte della giunta provinciale.

### **LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'ANNO 2026**

Nell'ambito della manutenzione straordinaria degli edifici, l'Istituto impegnerà nel prossimo anno mezzi finanziari ed organizzativi con un investimento previsto di complessivi € 49.354.000 (di cui € 4.922.000 per edifici in amministrazione condominiale).

Sono previsti interventi per la conservazione e il risanamento anche energetico degli edifici, in particolare per il risanamento delle facciate, dei tetti, delle finestre, per la realizzazione di coibentazioni termiche, il rifacimento di impermeabilizzazioni



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

e la riqualificazione delle aree esterne, il rinnovo di impianti ascensori e di impianti elettrici e la loro messa a norma.

Nell'anno 2026 verranno avviati o proseguiti nella zona Nord i lavori di riqualificazione energetica su 23 edifici mentre nella zona Sud ciò avverrà a Bolzano, via Similaun 70 (24 alloggi, finanziamento FESR), via Bari 32 (70 alloggi), via Resia 28 (28 alloggi), via Cagliari 33-55 (86 alloggi), via Ortles 31-37 (64 alloggi) oltre agli interventi di adeguamenti impianti di riscaldamento in via Brescia/Cagliari (90 alloggi). L'elenco dettagliato di tutti gli interventi previsti è riportato nel programma triennale lavori allegato al presente bilancio di previsione. Nell'anno 2026 è previsto il proseguimento del programma di rinnovo di numerosi impianti termici, non solo con l'obiettivo del risparmio energetico, ma anche di favorire la gestione da remoto degli impianti e di potenziare le misure di prevenzione e controllo della legionella. È inoltre previsto l'allacciamento al teleriscaldamento di vari edifici, in particolare nelle città di Bolzano e Merano. Sono inoltre preventivate altre tipologie di intervento riguardanti l'abbattimento di barriere architettoniche, l'adeguamento dei garage interrati alla normativa antiincendio e il rinnovo di impianti ascensore.

### **MANUTENZIONE ORDINARIA**

L'Ufficio Tecnico Manutenzione nell'anno 2026 si farà carico di ca. 8.000 interventi di manutenzione ordinaria, oltre al ripristino degli alloggi nella zona di competenza dei Centro Servizi all'Inquilinato di Merano e Bressanone.

Nell'anno 2025, ad oggi, sono stati aggiudicati circa 94 nuovi appalti per un totale di spesa prevista di circa € 5.770.000 e la durata media dei contratti si aggira intorno ai 24-36 mesi.

La struttura di supporto per la manutenzione programmata pianificata può essere avviata con un rafforzamento e stabilizzazione di personale nel settore degli impianti.

### **RISANAMENTO E RIPRISTINO ALLOGGI**

Per affrontare l'arretrato strutturale degli interventi di risanamento e per incrementare l'efficienza dei processi interni, è prevista l'istituzione di un apposito gruppo di lavoro intersettoriale. Questo organismo avrà il compito di uniformare i processi operativi, aumentare la certezza della programmazione e riunire sotto un'unica gestione integrata sia gli interventi di risanamento sia le misure di eliminazione delle barriere architettoniche. La strategia di affidamento sarà strutturata lungo tre linee operative: (1) micro e piccoli affidamenti fino a 150.000 € per rafforzare il tessuto economico locale; (2) accordi quadro di media entità fino



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

a 2 milioni di € per interventi prioritari con contenuti prestazionali ricorrenti; (3) accordi quadro di maggior volume fino a 5,5 milioni di € per l'esecuzione capillare di pacchetti di alloggi predeterminati su più annualità.

In via complementare saranno introdotti strumenti digitali di processo (tra cui sistemi di ticketing e supporto BIM), checklist standardizzate, sistemi documentali migliorati e un reporting periodico al Consiglio di amministrazione. Per la riuscita delle strategie digitali è necessaria una coordinazione unitaria e un orientamento agli obiettivi trasversale a tutte le strutture di IPES.

Sulla base di tali misure, affiancate da una riallocazione progressiva delle risorse tecniche dal settore delle nuove costruzioni a quello dei risanamenti, è possibile ottenere nel medio-lungo periodo una riduzione del numero di alloggi bisognosi di risanamento dall'attuale valore di circa il 4% al 3%. Per attuare tali obiettivi strategici è previsto, nel quadro di bilancio 2026–2028, un significativo aumento delle risorse annuali: 15 milioni di € nel 2026 e 17 milioni di € rispettivamente nel 2027 e nel 2028, oltre a quanto previsto per la manutenzione ordinaria di 2.25 Mio Euro annui. Ciò costituisce il presupposto finanziario per incrementare il volume annuo delle prestazioni di circa 60 unità aggiuntive rispetto al fabbisogno naturale e, conseguentemente, per ridurre in modo strutturale l'arretrato.

### **SEDI UFFICI IPES**

Nel corso del 2025 sono stati eseguiti e conclusi nella sede di via Orazio, i lavori di installazione di un impianto di climatizzazione, nonché i lavori di pittura delle rispettive facciate dell'edificio.

Inoltre, nella sede di via Orazio (lato portabiciclette) verrà eseguito un intervento per la riparazione degli scarichi acque bianche e nere. Dopodiché verrà installata una nuova tettoia per la zona biciclette.

Nel corso del 2026 sono previsti gli interventi di sostituzione di tutti i corpi illuminanti (uffici e parti comuni) nelle sedi di via Orazio, via Amba Alagi e via Milano.

### **DIGITALIZZAZIONE DELLA RIPARTIZIONE SERVIZI TECNICI**

Nel corso del 2024 è stata avviata la ricerca del software maggiormente idoneo per la gestione delle segnalazioni di guasto (ticket), della manutenzione ordinaria, della manutenzione programmata e della gestione dei risanamenti degli alloggi. La ripartizione tecnica ha definito il quadro del fabbisogno.

Prosegue inoltre l'attività di implementazione e applicazione della strategia BIM, avviata a seguito dell'atto di nomina dell'organizzazione BIM adottato nell'autunno



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

2025. Per l'attuazione delle ulteriori fasi strategiche si rendono necessari l'acquisto di adeguate dotazioni hardware e soluzioni software, che saranno definite in coordinamento con l'Amministrazione provinciale.

All'inizio del 2026 verrà inoltre messo in esercizio, a titolo sperimentale, un software di project management. Per un periodo di quattro mesi sarà verificata l'applicazione operativa nei due uffici tecnici e nell'ufficio gare.

### **OTTIMIZZAZIONE INFORMATICA DELLE PROCEDURE DI FATTURAZIONE E REGISTRAZIONE CONTABILE DEI CANONI.**

Nel corso dell'anno 2025 l'Istituto ha reso disponibile il servizio di invio delle fatture agli inquilini per la riscossione dei canoni di locazione tramite posta elettronica.

Questo servizio ha permesso il recapito tempestivo delle fatture e l'ottimizzazione delle procedure di conservazione documentale, nonché un risparmio di spesa per quanto attiene la stampa e l'invio dei documenti.

Nel corso dell'anno 2026 è prevista un'ulteriore automatizzazione delle procedure di contabilizzazione degli incassi e dell'invio dei solleciti di pagamento, nonché una nuova regolamentazione e revisione delle procedure di sfratto, in modo da permettere al Gruppo Contabilità affitti di dedicarsi maggiormente al monitoraggio della morosità.

Con il supporto dell'Ufficio IT è inoltre in fase di implementazione, tramite una società esterna di programmazione, un sistema di business intelligence che consenta l'estrapolazione e l'analisi massiva dei dati.

### **MONITORAGGIO E CONTENIMENTO DELLA MOROSITÀ**

Nel corso degli anni 2024 e 2025 la morosità degli inquilini ha registrato una leggera contrazione, grazie all'intensa attività di sollecito e supporto della riscossione spontanea attraverso la concessione di dilazioni e rateazioni di pagamento.

Per l'anno 2026 si conta di mantenere il trend positivo di recupero dei crediti degli inquilini attivi.



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

## **NUOVE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE DI UN ALLOGGIO SOCIALE/ALLOGGIO A CANONE SOSTENIBILE**

A partire dall'anno 2021 le domande per l'assegnazione di un alloggio a canone sociale possono essere presentate durante tutto l'anno.

Si tratta di oltre 2.000 domande che vengono presentate annualmente e il cui esame procede regolarmente. Nel corso del 2026 dovrebbe essere realizzata la possibilità di presentare le domande di assegnazione anche online.

Per l'anno 2026 non è previsto l'espletamento di bandi speciali.

## **FINANZIAMENTO ATTIVITÀ COSTRUTTIVA**

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.

In seguito alla ammissione dei progetti IPES ai contributi PNRR/PNC per € 15.719.970 e alla fruizione dell'agevolazione fiscale Superbonus 110% per € 4.400.000, si è resa disponibile una quota di finanziamento derivante dal prestito BEI per la parziale copertura dei costi di manutenzione straordinaria per gli anni 2024 e 2025, a riduzione dei contributi provinciali inizialmente previsti. Si è registrato inoltre uno slittamento del cronoprogramma della spesa per cantieri importanti, quali il Lehrlingsheim a Bolzano/Aslago per ca. € 27.000.000 e l'edificio in legno a Bolzano/Prati di Gries per ca. € 22.000.000.

Lo slittamento del cronoprogramma della spesa ha comportato che per utilizzare interamente il finanziamento di € 125.578.500 si sia resa necessaria la richiesta a BEI di una proroga contrattuale della data di disponibilità del finanziamento al 31.12.2027.

La richiesta di proroga è stata autorizzata dalla Giunta Provinciale nella seduta del 24.09.2024, la relativa istruttoria è stata trattata BEI nel corso del primo semestre 2025 e nel mese di luglio 2025 è stata sottoscritta la modifica contrattuale.

La prima tranche del finanziamento di € 16.000.000 è stata erogata nel mese di luglio 2022 ad un tasso fisso trentennale del 2,68%, la seconda tranche di €14.000.000 è stata erogata nel mese di febbraio 2024 ad un tasso fisso trentennale del 3,46%, la terza tranche di € 14.000.000 è stata erogata nel mese di giugno 2024 ad un tasso fisso trentennale del 3,49%, la quarta tranche di € 15.000.000 è stata erogata nel mese di novembre 2024 ad un tasso fisso



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

trentennale del 3,21%, la quinta tranche di € 15.000.000 è stata erogata nel mese di luglio 2025 ad un tasso fisso trentennale del 3,67%, la sesta tranche di € 10.000.000 è stata erogata nel mese di novembre 2025 ad un tasso fisso trentennale del 3,76%. Per l'anno 2026 è prevista l'erogazione di € 14.000.000 suddivisi, mentre per l'anno 2027 è prevista l'erogazione del finanziamento residuo di € 27.000.000 suddivisi in due tranche.

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.

A garanzia del mantenimento degli equilibri economici e finanziari dell'Istituto, 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. Per l'anno 2026 è prevista al tal fine l'erogazione di un contributo in conto esercizio di € 1.141.000.

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 2026-2028 contributi in conto capitale per il finanziamento del programma costruttivo e manutentivo dell'Istituto per ulteriori € 140.121.000.

L'attività costruttiva nel corso dell'anno 2026 prevede interventi per nuove costruzioni per € 16.065.000 e per manutenzione straordinaria per € 49.354.000. La copertura finanziaria deriva per € 13.181.000 dal prestito BEI, per € 131.000 dalla disponibilità residua dei finanziamenti PNC, per € 4.531.000 da contributi provinciali impegnati in anni precedenti, da € 35.700.000 da contributi provinciali da impegnare per l'anno 2026, per € 11.876.000 da fondi IPES derivanti dall'attività ordinaria e dal rimborso da parte della Provincia di costi per interventi costruttivi anticipati nel corso dell'anno 2024 e 2025.

### **PROGRAMMA INVESTIMENTI**

Per l'anno 2026 l'Istituto ha programmato un piano di investimenti per l'acquisto di software per un importo complessivo di € 9.000, per l'acquisto di mobili e



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

macchine d'ufficio per € 55.000, nonché per l'acquisto di diversi materiali di lavoro per € 10.000.

Nella seguente relazione tecnico-economica sono rappresentate le principali poste relative ai ricavi e ai costi previsti per l'anno 2026

## RELAZIONE TECNICO- ECONOMICA

**VALORE DELLA PRODUZIONE € 77.155.000**

**1. RICAVI DALLE VENDITE E DALLE PRESTAZIONI € 73.439.000**

*proventi tipici dell'ente:*

**1.a.  
Canoni di locazione € 53.312.000**

L'importo deriva per € 44.709.000 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 5.459.000 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 22.000 da canoni di locazione di alloggi presi in affitto da privati e per € 140.000 per canoni da locazione di alloggi destinati al ceto medio e al progetto "Abitare Giovane".

Sono inoltre previsti ricavi per € 1.900.000 per canoni e spese accessorie derivanti dalla locazione delle case albergo e dei minialloggi per il personale sanitario.

A partire da gennaio 2026 è prevista la conversione di circa 100 contratti di locazione a canone sociale in contratti di locazione a canone sostenibile e ulteriori 70 contratti a canone sostenibile si aggiungeranno nel corso dell'anno in seguito a nuove assegnazioni. L'affitto medio mensile è stimato in circa € 600. I ricavi previsti a questo titolo per l'anno 2026 ammontano ad € 1.082.000.

Per l'anno 2026 è prevista l'ultimazione di 40 alloggi in diversi comuni nella zona Nord (Dobbiaco 6 alloggi, Brunico/Decobelli 34 alloggi) e la consegna di 22 nuovi alloggi nei comuni di Laces, Egna e Bolzano per un totale di 62 alloggi.

**1.b.  
Rimborsi e proventi amministrazione stabili  
€ 220.000**



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

Rappresentano principalmente i rimborsi per spese addebitate agli inquilini.

**1.c.**

**Rimborsi e proventi da manutenzione degli stabili**

€ 450.000

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

**1.d.**

**Corrispettivi per servizi a rimborso**

€ 19.407.000

Tale voce rappresenta l'addebito agli inquilini delle spese condominiali anticipate dall'Istituto e degli oneri relativi al personale addetto alla manutenzione degli spazi verdi e alla manutenzione degli impianti di riscaldamento.

**1.f.**

**Altri**

€ 50.000

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

**4.**

**INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI**

€ 1.935.000

Questa voce si riferisce al costo dei dipendenti tecnici dell'Istituto impegnati nella realizzazione dei programmi di costruzione e di manutenzione straordinaria che vengono capitalizzati ad incremento del valore degli immobili.

**5.**

**ALTRI RICAVI E PROVENTI**

€ 1.781.000

**5.b.**

**Rimborsi e proventi diversi**

€ 450.000

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, ai proventi versati dal GSE per la produzione di energia da impianti fotovoltaici 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**

€ 1.141.000

Rappresenta il contributo erogato dalla Provincia a parziale copertura dell'onere per interessi passivi relativo alle rate di ammortamento del prestito BEI.

**5.d.**

**Plusvalenze da alienazioni**

€ 150.000

Le plusvalenze derivano principalmente dal programma di cessione 2025-2027 di alloggi non locati in edifici in amministrazione condominiale e dalla cessione o permuta di aree e pertinenze.

Nell'arco del triennio 2026-2028 è prevista anche l'asta pubblica per la cessione di un'area a Brennero del valore di € 1.422.000, tuttavia non sapendo ancora quando l'asta verrà esperita ed essendo molto incerto l'esito, per precauzione la relativa plusvalenza non è stata inserita nel bilancio di previsione.

**5.e.**

**Altri**

€ 40.000

**COSTI DELLA PRODUZIONE**

**€ 70.698.000**

**oneri tipici dell'ente:**

**6.**

**MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI**

€ 30.000

**6.b.**

**Altri**

€ 30.000

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

**7.**

**SPESE PER SERVIZI**

€ 32.532.000



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

#### **7.a.**

##### **Spese generali**

€ 5.836.000

Questa voce di spesa riguarda principalmente le spese di gestione dell'Istituto (utenze, manutenzione e pulizia uffici, costi di utilizzo delle autovetture, assicurazioni, costi di amministrazione) e gli incarichi di consulenza e prestazioni di terzi.

Per l'anno 2026 sono stati previsti fondi per l'incarico di project management Icare, per la migrazione dei programmi per la gestione dell'inquilinato, per l'incarico a Siag per la manutenzione server/data center, per il contact center multicanale e per l'implementazione del nuovo software Bim.

Sono inoltre previsti incarichi per lo sviluppo di un software per il controlling, per la gestione delle pratiche catastali, per il servizio di vigilanza e per la sorveglianza della ronda a piedi.

#### **7.b.**

##### **Spese di amministrazione degli stabili**

€ 2.749.000

#### **7.c.**

##### **Spese di manutenzione degli stabili**

€ 5.850.000

Questa voce rappresenta per € 3.500.000 le spese per la manutenzione ordinaria degli stabili, per € 2.250.000 le spese di ripristino degli alloggi e per € 100.000 le spese di manutenzione ordinaria case albergo.

#### **7.d.**

##### **Spese per servizi a rimborso**

€ 17.825.000

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

#### **7.e.**

##### **Spese per interventi edilizi**

€ 250.000

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.



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

**7.f.**

**Altri**

€ 22.000

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

**8.**

**SPESE PER IL GODIMENTO BENI DI TERZI**

€ 413.000

Questa voce rappresenta per la spesa per locazione di alloggi privati, la spesa per la locazione dal Comune di Bolzano di una casa albergo per lavoratori, la spesa per la locazione degli uffici a Bolzano in via Amba Alagi e il costo per il noleggio di autovetture di servizio.

**9.**

**ONERI PER IL PERSONALE**

**9.a.**

**Salari e stipendi**

€ 11.801.000

**9.b.**

**Oneri sociali**

€ 3.223.000

**9.c.**

**Trattamento di fine rapporto**

€ 1.150.000

**9.e.**

**Altri costi**

€ 155.000

Per l'anno 2026 sono state stanziati le risorse finanziarie per il periodo contrattuale 2025-2027 su base intercompartimentale per la generalità dei dipendenti e per il periodo 2023-2025 per le posizioni dirigenziali, nonché per il rinnovo del contratto collettivo di comparto Ipes e per la copertura dei posti vacanti.



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

**10.**  
**AMMORTAMENTO E SVALUTAZIONI**  
€ 13.866.000

**10.a.**  
**Ammortamenti beni immateriali**  
€ 194.000

Tale voce è composta dalla quota di ammortamento del software acquistato in licenza d'uso, dalla quota imputabile all'esercizio delle spese di manutenzione sostenute su beni di proprietà di terzi, nonché dall'ammortamento finanziario degli immobili costruiti in diritto di superficie, calcolato in quote costanti in base alla durata del contratto.

**10.b.**  
**Ammortamento beni materiali**  
€ 12.784.000

Tale voce comprende:

le quote di ammortamento fiscalmente non deducibili sugli alloggi di locazione	€ 11.130.000
le quote di ammortamento degli immobili strumentali (uffici, negozi, garage, impianti) – percentuale applicata 3%	€ 1.567.000
l'ammortamento ordinario di mobili (12%), macchinario CED (20%), macchine d'ufficio (20%), attrezzature varie (15%), automezzi (25%) e di impianti fotovoltaici (9%)	€ 87.000

In considerazione del fatto che gli immobili dell'Istituto sono esposti in bilancio al valore netto contabile, il quale risulta spesso più basso del valore degli immobili al termine della loro vita utile, in applicazione del Principio Contabile OIC n. 16, paragrafo 62, con decorrenza 2021 si provvede annualmente a sospendere il calcolo dell'ammortamento in tutti i casi in cui il valore contabile del cespite risulta inferiore al valore di mercato dell'area su cui è edificato, calcolato sulla base del valore medio determinato con Decreto del Direttore dell'Ufficio Estimo ed Espropri della Provincia per il Capoluogo e per le Località di pregio immobiliare dei singoli comuni.

Tale procedura è stata decisa dal CdA dell'Istituto nella seduta del 29 novembre 2021.

**10.d.**  
**Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante ne nelle disponibilità liquide**  
€ 888.000



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

Rappresenta la quota di crediti nei confronti degli inquilini che sulla base del trend storico si ritiene divenga di difficile esigibilità e la quota di crediti di difficile recupero relativa ad inquilini che non occupano più immobili dell'Istituto, oggetto di riscossione coattiva.

**12.**  
**ACCANTONAMENTO PER RISCHI**  
€ 25.000

Trattasi di un fondo rischi per cause legali in corso relativo a probabili risarcimenti di cui l'Istituto potrebbe essere chiamato a corrispondere alla controparte in caso di soccombenza.

**14.**  
**ONERI DIVERSI DI GESTIONE**  
€ 7.503.000

Questa voce deriva da:

IVA indetraibile da pro-rata (95%)	€ 4.138.000
imposta di registro da corrispondere sui contratti di locazione a carico dell'Istituto	€ 550.000
imposta di bollo	€ 5.000
IMI	€ 2.120.000
Altre voci (rettifiche di ricavi, sopravvenienze passive, minusvalenze)	€ 690.000

**C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

**RISULTATO FINANZIARIO**  
€ -2.410.000

Il risultato finanziario deriva dalla differenza tra gli interessi attivi che si stima maturino sulle disponibilità dell'Istituto e gli interessi passivi da corrispondere sulle cauzioni degli inquilini e sul finanziamento acceso presso la Banca Europea degli Investimenti (BEI).

**16.**  
**ALTRI PROVENTI FINANZIARI**  
€ 671.000

Derivano dagli interessi presunti sui conti correnti dell'Istituto, dagli interessi applicati sulle dilazioni di pagamento agli inquilini, dai proventi derivanti



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

dall'attualizzazione del credito di imposta relativo al Superbonus 110% e al Bonus barriere architettoniche.

**17.**  
**INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI**  
€ 3.081.000

Trattasi degli interessi passivi da corrispondere sulle rate di ammortamento del prestito BEI.

**RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE**  
€ 4.047.000

**20.**  
**IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO**  
€ 4.047.000

Per l'esercizio 2026 sono state stimate imposte per € 3.681.000 a titolo di IRES (calcolata sulla base dell'aliquota agevolata del 12%) e per € 465.000 a titolo di IRAP (aliquota presunta 3,9%)

Le imposte differite, stimate in - € 99.000, derivano dalla tassazione rateizzata dei finanziamenti in conto capitale erogati dalla Provincia e dalla tassazione rateizzata delle plusvalenze.

**21.**  
**UTILE DI ESERCIZIO**  
€ 0

Il pareggio del conto economico è stato stimato prevedendo l'erogazione da parte della Provincia di contributi in conto esercizio a copertura dell'onore per interessi passivi sul prestito BEI nella misura di € 1.141.000.

Bolzano, 1 dicembre 2025

LA PRESIDENTE  
Dott.ssa Francesca Tosolini