



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 2025



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 **2025**

Egredi componenti del Consiglio di Amministrazione!

Egredi componenti del Collegio dei Sindaci!

Signore e Signori!

Il presente bilancio di previsione rappresenta lo strumento base di gestione dell'esercizio finanziario ed è stato sviluppato sulla traccia della programmazione annuale e pluriennale degli investimenti edilizi e si commisura alle effettive disponibilità finanziarie.

La programmazione lungimirante che da 50 anni caratterizza l'Istituto garantisce un'attività strutturata, capillare e ben controllata non solo nell'attività annuale, ma soprattutto sul lungo periodo, mirando a sempre una più alta qualità di intervento, sia a livello costruttivo che di mantenimento del proprio capitale immobiliare, anche attraverso una rete di collaborazioni che tendono a solidificare nel tempo i rapporti con la platea degli assegnatari.

Per l'anno 2025 l'attività di Ipes si conferma in costante crescita su tutto il territorio della Provincia, ove svolge funzione fondamentale di riferimento per gli abitanti e gli assegnatari. Questa importante crescita diviene stimolo ulteriore affinché Ipes possa svolgere una delle sue funzioni fondamentali, ossia contribuire alla costruzione di una fetta importante del patrimonio immobiliare provinciale e della sua valorizzazione, per una qualità di vita sempre migliore.

Il bilancio di previsione per gli anni 2025, 2026 e 2027 mostra un generalizzato incremento dei costi per servizi, per la manutenzione ordinaria degli immobili, per la retribuzione del personale, per gli interessi sul mutuo BEI, nonché una maggiore incidenza degli ammortamenti. Qualora tali previsioni di spesa dovessero venire confermate nella loro interezza, al fine del mantenimento dell'equilibrio del conto economico, sarebbe necessario l'intervento della Provincia



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

attraverso l'erogazione di un contributo in conto esercizio a parziale copertura dell'onere per interessi passivi sul mutuo.

REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI EDILIZI

Per l'attuazione dei programmi edilizi di nuova costruzione nell'anno 2025 sono previste complessivamente spese per € 26.370.000.

Nel mese di settembre 2022 IPES, tramite convenzione con la PAB, ha fatto richiesta di fondi al programma PINQuA dello Stato per il progetto del ex-convitto a Bolzano, via Castel Flavon. Questa richiesta non ha avuto esito positivo e nell'anno 2024 è stata necessaria la sostituzione del finanziamento PINQuA, inizialmente previsto, con i fondi derivanti dal contratto di prestito con BEI.

La Provincia Autonoma di Bolzano ha attivato 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 19 alloggi risultano ultimati, 104 sono in costruzione, 153 sono in fase di progettazione, per 41 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 per possibili edificazioni (Bolzano: Aslago, Tre Gobbì; Laives: Sottomonte; Merano: Bersaglio e S. Antonio).

ELENCO DELLE NUOVE COSTRUZIONI E ACQUISTI PER L'ANNO 2025

Per l'anno 2025 è prevista l'ultimazione di 77 alloggi in diversi comuni nella zona Nord (Vipiteno 12 alloggi, Bressanone/Landwirt 9 alloggi, Terlano 8 alloggi, Laces 8 alloggi, Dobbiaco 6 alloggi, Brunico/Decobelli 34 alloggi) e di 27 nuovi alloggi nella zona Sud (Bolzano/Maso della Pieve 15 alloggi e nel comune di Egna/Gänsplätzen 12 alloggi) per un totale di 104 alloggi.

Nell'anno 2025 è inoltre previsto 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). La progettazione di Badia è conclusa, tuttavia l'intervento sarà inserito a bilancio in un secondo momento in quanto, pur essendo già approvato dal CDA nell'anno 2023, si trova in un comune con necessità di alloggi medio/bassa.

Nella Zona Sud proseguono le attività di progettazione degli edifici di Appiano/Stampfl (8 alloggi) ed Ora/Palain (8 alloggi) – La pubblicazione delle



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

relative gare di appalto è prevista entro l'anno 2025. L'apertura del cantiere per la realizzazione di 65 alloggi a Bolzano nel quartiere Aslago (ex convitto St. Josef) è prevista per la prima metà 2025 e la pubblicazione della gara di appalto per la torre in legno da 30 alloggi nella zona Prati di Gries, sempre a Bolzano, è prevista a inizio 2025. Entrambi i progetti sono slittati per i rifinanziamenti necessari a fronte dei quadri economici aggiornati con i progetti esecutivi e per la mancata conferma del finanziamento PINQUA.

Nel 2025 si prevede inoltre di avviare la analisi urbanistica e la redazione del documento iniziale alla progettazione per i progetti di demoricostruzione a Bolzano, ex edificio "3 Gobbi" e Laives/Via Sottomonte. Lo sviluppo edificatorio dei Bagni di Zolfo a Bolzano si orienterà verso una casa albergo.

Proseguiranno inoltre le progettazioni per ulteriori 19 alloggi nella zona Nord (Scena 8 alloggi, Ortisei 11 alloggi).

Nel 2025 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 da IPES a novembre 2023 al Comune. Inoltre vengono avviate le verifiche preliminari per l'area militare del Comune di Brunico e dell'ex Villa Igea sempre nel Comune di Brunico.

Il Comune di Vipiteno ha proposto a IPES l'acquisto dell'edificio "Norzentempel" ed è in fase di valutazione da parte della ripartizione tecnica.

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.

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'ANNO 2025

Nell'ambito della manutenzione straordinaria degli edifici, l'Istituto impegnerà nel prossimo anno mezzi finanziari ed organizzativi con un investimento previsto di complessivi € 43.757.000 (di cui € 4.981.000 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 e la riqualificazione delle aree esterne, il rinnovo di impianti ascensori e di impianti elettrici e la loro messa a norma.

Nell'anno 2025 verranno avviati o proseguiti nella zona Nord i lavori di riqualificazione energetica su 19 edifici mentre nella zona Sud ciò avverrà a Bolzano, via Similaun 70 (24 alloggi, finanziamento FESR) , via Bari 32 (70



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

alloggi), via Resia 28 (28 alloggi), via Cagliari 33-55 (86 alloggi), oltre agli interventi di adeguamenti impianti di riscaldamento in via Brescia/Cagliari (90 alloggi) e di rifacimento coperture in via Alessandria 43-47 (36 alloggi). L'elenco dettagliato di tutti gli interventi previsti è riportato nel programma triennale lavori allegato al presente bilancio di previsione.

Nell'anno 2025 si prosegue con il rinnovo di diversi impianti termici, in funzione del risparmio energetico e della riduzione del rischio legionella. È inoltre previsto l'allacciamento di diversi edifici, in particolare a Bolzano e Merano, al sistema di teleriscaldamento.

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 E RISANAMENTO/RIPRISTINO ALLOGGI

L'Ufficio Tecnico Manutenzione nell'anno 2025 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 2024, ad oggi, sono stati aggiudicati circa 117 nuovi appalti per un totale di spesa prevista di circa € 6.750.000 e la durata media dei contratti si aggira intorno a 24- 26 mesi.

Nel 2024 è stata avviata la ricerca di un software più idoneo a gestire le segnalazioni (ticket) degli inquilini, la manutenzione ordinaria, quella programmata e la gestione dei risanamenti alloggi, che proseguirà nei prossimi 24 mesi. Da questo, insieme alla forte attivazione di accordi quadro, ci si aspetta un aumento degli alloggi risanati/ripristinati negli anni 2025-2027.

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

SEDI UFFICI IPES

Nel corso del 2025 sono previsti interventi nelle sedi di via Orazio e via Amba Alagi. In Via Orazio è prevista l'installazione di un impianto di climatizzazione e lavori di pittura della facciata, sostituzione della tettoia bici e tettoia sull'ingresso. Inoltre è prevista la sostituzione della pavimentazione dell'Open Space al 3° piano e una proposta di nuovo arredo per la sala consiglio e per l'Open Space citato essendo obsoleto. In Via Amba Alagi è prevista la posa di un nuovo pavimento flottante su tutti i piani.



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

INVIO TRAMITE POSTA ELETTRONICA DELLE FATTURE

Dal mese di gennaio 2025 l'Istituto renderà disponibile il servizio di invio delle fatture agli inquilini per la riscossione dei canoni di locazione tramite posta elettronica.

L'adesione comporterà la contestuale rinuncia a ricevere le stesse in formato cartaceo. Ciò consentirà di prevenire i disagi connessi con il recapito tradizionale della corrispondenza, di semplificare la conservazione dei documenti contabili, di risparmiare carta e il costo delle spese di spedizione che, in caso di spedizione in forma cartacea, verranno addebitate agli utenti.

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.

Nel 2025 saranno organizzate le procedure per l'assegnazione di alloggi a canone sostenibile nei comuni di Bolzano e Merano. L'organizzazione di analoghe procedure in altri comuni della provincia dipende dalla disponibilità effettiva di appartamenti da locare e dalla disponibilità delle necessarie risorse umane.

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.

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% ed infine la quarta tranche di finanziamento di € 15.000.000 è stata erogata nel mese di novembre



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

2024 ad un tasso fisso trentennale del 3,21%, mentre nell'anno 2025 è prevista l'erogazione di ulteriori € 29.000.000 suddivisi in due tranches.

Nel corso dell'anno 2022 alcuni interventi di manutenzione straordinaria sono stati ammessi ai contributi PNRR/PNC per un importo complessivo di € 15.719.970, rendendo pertanto 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.

Diversi fattori hanno inoltre generato uno slittamento del cronoprogramma della spesa, in particolare:

- il ritardo nella progettazione esterna, la maggiore complessità sopravvenuta, nonché la necessità di successivi adeguamenti dei prezzi nella realizzazione di progetti importanti quali il Lehlingsheim a Bolzano/Asiago per ca. € 27.000.000 e l'edificio in legno a Bolzano/Prati di Gries per ca. € 22.000.000,
- il ritardo nell'aggiudicazione e nell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria in condomini gestiti da terzi, non prevedibili in quanto le decisioni sono di competenza dei comproprietari,
- una pianificazione degli interventi costruttivi ambiziosa, che dovrà essere adeguata a causa dell'aumento del lavoro amministrativo e dell'instabilità della situazione del personale e del settore edilizia negli ultimi anni, una volta completati tutti i processi di digitalizzazione avviati,
- 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.

Tale slittamento del cronoprogramma della spesa comporta che per utilizzare interamente il finanziamento di € 125.578.500 sia necessario richiedere a BEI una proroga contrattuale della data di disponibilità del finanziamento al 31.12.2027.

Tale richiesta di proroga è stata autorizzata dalla Giunta Provinciale nella seduta del 24.09.2024 e la relativa istruttoria verrà trattata dalla BEI nel corso dei primi mesi dell'anno 2025.

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 2025 è prevista al tal fine l'erogazione di un contributo in conto esercizio di € 2.475.000.



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

L'attività costruttiva nel corso dell'anno 2025 verrà finanziata per € 19.872.000 attraverso il finanziamento derivante dal contratto di prestito con BEI, per € 6.458.000 da contributi provinciali in conto capitale e per € 40.000 da fondi IPES a titolo di anticipo per spese tecniche riferite a cantieri di cui non è ancora definita la modalità di finanziamento.

Gli interventi di manutenzione straordinaria nel corso dell'anno 2025 verranno finanziati per € 9.245.000 attraverso il finanziamento derivante dal contratto di prestito con BEI, per € 106.000 attraverso fondi PNC, per € 30.505.000 attraverso contributi provinciali in conto capitale e per € 3.901.000 da fondi IPES derivanti dall'attività ordinaria.

PROGRAMMA INVESTIMENTI

Per l'anno 2025 l'Istituto ha programmato investimenti per l'acquisto di software e hardware per un importo complessivo di € 192.000, per l'acquisto di mobili e attrezzature per le case albergo per € 70.000, per l'acquisto di mobili per ufficio e altri beni strumentali per € 50.000.

Nella seguente relazione tecnico-economica sono rappresentate le principali poste relative ai ricavi e ai costi previsti per l'anno 2025

RELAZIONE TECNICO- ECONOMICA

VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 69.951.600
--------------------------------	---------------------

1. RICAVI DALLE VENDITE E DALLE PRESTAZIONI € 62.391.900

proventi tipici dell'ente:

1.a.

Canoni di locazione € 45.080.000

L'importo deriva per € 36.652.000 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 5.278.000 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 18.000 da canoni di locazione di alloggi



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

presi in affitto da privati e per € 142.000 per canoni da locazione di alloggi destinati al ceto medio e al progetto "Abitare Giovane".

Sono inoltre previsti ricavi per € 1.904.000 per canoni e spese accessorie derivanti dalla locazione delle case albergo e dei minialloggi per il personale sanitario.

A partire da gennaio 2025 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 2025 ammontano ad € 1.086.000.

Per l'anno 2025 è prevista l'ultimazione e la consegna agli assegnatari di 44 alloggi in diversi comuni (Vipiteno con 12 alloggi, Bolzano con 15 alloggi, Bressanone con 9 alloggi e Terlano con 8 alloggi).

1.b.

Rimborsi e proventi amministrazione stabili

€ 220.000

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

€ 16.526.900

Tali 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

€ 115.000

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



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

4.
INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI
€ 3.500.000

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
€ 4.059.700

5.b.
Rimborsi e proventi diversi
€ 420.000

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.

5.c.
Contributi in conto esercizio
€ 2.475.000

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

5.d.
Plusvalenze da alienazioni
€ 1.164.700

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.

5.e.
Altri
€ 0

Su indicazione dell'Organo di controllo, dal bilancio di esercizio 2024, l'Istituto non procederà più a stornare dalle riserve del Patrimonio Netto e ad iscrivere alla



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

voce 5.e.Altri del Conto Profitti e Perdite, i contributi provinciali incassati per costruzioni, acquisti e manutenzioni straordinarie nella misura corrispondente al coefficiente utilizzato in sede di ammortamento dei singoli immobili. Tale modalità di contabilizzazione era stata introdotta allo scopo di "sterilizzare" una quota degli ammortamenti e di rendere la valorizzazione delle riserve del patrimonio netto più aderente al valore delle immobilizzazioni iscritte nell'Attivo del bilancio.

COSTI DELLA PRODUZIONE

€ 64.442.600

oneri tipici dell'ente:

6.

MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI

€ 55.000

6.b.

Altri

€ 55.000

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

7.

SPESE PER SERVIZI

€ 28.307.500

7.a.

Spese generali

€ 4.919.500

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 2025 sono stati previsti fondi per il progetto di analisi e revisione delle procedure aziendali, per la digitalizzazione dei processi, per la programmazione di nuove procedure informatiche per lo snellimento di attività interne, per l'incarico e per il nuovo servizio di Contact Center.

Sono inoltre previsti incarichi a personale tecnico per l'elaborazione di una nuova strategia IT dell'Istituto, per il rilascio delle certificazioni energetiche degli edifici,



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

per la gestione delle pratiche catastali, per lo sviluppo di un database di gestione dei risanamenti alloggi.

7.b.

Spese di amministrazione degli stabili

€ 2.407.000

7.c.

Spese di manutenzione degli stabili

€ 5.707.000

Questa voce rappresenta per € 3.500.000 le spese per la manutenzione ordinaria degli stabili, per € 2.107.000 le spese di ripristino degli alloggi e per € 100.000 le spese di manutenzione ordinaria case albergo.

7.d.

Spese per servizi a rimborso

€ 15.005.000

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.

7.f.

Altri

€ 19.000

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

8.

SPESE PER IL GODIMENTO BENI DI TERZI

€ 421.000

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



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

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**
€ 11.133.000

**9.b.
Oneri sociali**
€ 3.043.000

**9.c.
Trattamento di fine rapporto**
€ 1.000.000

**9.e.
Altri costi**
€ 135.000

Per l'anno 2025 sono state stanziare le risorse finanziarie per la chiusura del periodo contrattuale su base intercompartimentale relativo agli anni 2022-2024 nonché quelle per il rinnovo del contratto collettivo di comparto Ipes.

10. AMMORTAMENTO E SVALUTAZIONI € 13.404.900

**10.a.
Ammortamenti beni immateriali**
€ 540.000

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**
€ 12.183.000

Tale voce comprende:

le quote di ammortamento fiscalmente non deducibili sugli alloggi di	€ 10.646.000
--	--------------



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

locazione	
le quote di ammortamento degli immobili strumentali (uffici, negozi, garage, impianti) – percentuale applicata 3%	€ 1.438.000
l'ammortamento ordinario di mobili (12%), macchinario CED (20%), macchine d'ufficio (20%), attrezzature varie (15%), automezzi (25%) e di impianti fotovoltaici (9%)	€ 99.000

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 e nelle disponibilità liquide
€ 681.900

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
€ 355.000

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
€ 6.587.600



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

Questa voce deriva da:

IVA indetraibile da pro-rata (95%)	€ 3.639.000
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)	€ 273.600

C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

RISULTATO FINANZIARIO

€ -1.969.000

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

€ 806.000

Derivano dagli interessi presunti sui conti correnti dell'Istituto e dai proventi derivanti dall'attualizzazione del credito di imposta relativo al Superbonus 110%

17. INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

€ 2.775.000

Sono stati stimati per € 300.000 per interessi passivi da corrispondere sulle cauzioni degli inquilini al tasso legale presunto del 2,5% e per € 2.475.000 per interessi passivi da corrispondere sulle rate di ammortamento del prestito BEI.

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

€ 3.540.000

20.

IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO

€ 3.540.000

Per l'esercizio 2025 sono state stimate imposte per € 3.106.000 a titolo di IRES (calcolata sulla base dell'aliquota agevolata del 12%) e per € 423.500 a titolo di IRAP (aliquota presunta 3,9%)

Le imposte differite, stimate in € 10.500, derivano dalla tassazione rateizzata dei finanziamenti in conto capitale erogati dalla Provincia e dalla tassazione rateizzata delle plusvalenze.



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

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 € 2.475.000.

Bolzano, 23 dicembre 2024

LA PRESIDENTE
Dott.ssa Francesca Tosolini