

RELAZIONE DELLA PRESIDENTE AL BILANCIO CONSUNTIVO 2025

Egredi Membri del Consiglio d'Amministrazione!

Egredi Membri dell'Organo di Controllo!

Egredi Signore e Signori!

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 2025 sono stati spesi complessivamente € 46.463.280 precisamente € 14.983.486 per nuove costruzioni ed € 29.402.522 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 € 2.077.272.

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 31.12.2025 123 sono stati ultimati (Bolzano/Maso Pieve, Bressanone, Brunico, Laces, Martello, Egna, Silandro, Vipiteno, Terlano/Settequerce e Dobbiaco), 79 erano in costruzione e altri 84 erano in fase in progettazione o appalto.

I restanti progetti inseriti nel programma o sono ancora in fase di assegnazione dell'area a IPES o in fasi di sviluppo urbanistico, per i quali non si può definire un arco temporale

concreto, ma si evidenzia l'orientamento dell'istituto al risanamento e mantenimento dei propri immobili.

A Bolzano per quanto riguarda la realizzazione di 65 alloggi attraverso la demolizione dell'ex collegio ad Aslago la gara di appalto è stata pubblicata e i lavori sono stati consegnati a settembre 2025.

Il progetto esecutivo per la realizzazione di 28 alloggi "Torre di legno" nella z. esp. "Druso est/Prati di Gries" è stato ultimato. La gara di appalto è stata pubblicata nel maggio 2025 attraverso l'agenzia contratti pubblici, per la primavera del 2026 è prevista l'aggiudicazione e la consegna dei lavori.

Per **Bolzano** prosegue l'iter di pianificazione urbanistica di demo-ricostruzione nel quartiere di Aslago dando il via alla divisione della particella di proprietà comune tra privati e IPES.

Per la demo-ricostruzione della casa albergo casa-albergo "3 gobbi" in via Maso della Pieve è stato redatto il DIP e nel corso del 2026 si potrà attuare l'avvio della gara di progettazione.

Con il comune di **Laives** è stato accordato l'iter di prosecuzione del progetto l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio di via Sottomonte con una prima modifica del PUC e successiva stipula di un piano di attuazione che rispecchi le esigenze del comune e di IPES.

Nel comune di **Egna** sono stati conclusi i lavori per la realizzazione di 12 alloggi nella zona "C2 Gänsplätzen" e nel novembre 2025 si è proceduto alla assegnazione degli alloggi.

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 2026.

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

A **Laces**, sono stati ultimati i lavori per la realizzazione di 8 nuovi alloggi nella z.e. „Kreuzbichl”.

A **Terlano**, nella zona „Kastl” a Settequerce sono stati ultimati 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.

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

A **Bressanone** sono stati ultimati i lavori per la costruzione di 9 nuovi alloggi nella z. esp. "Landwirt".

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

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

A **Fiè allo Sciliar** il comune ha ultimato i lavori delle infrastrutture; è quindi stata pubblicata la gara di appalto e sono iniziati i lavori per la realizzazione di 14 nuovi alloggi nella z.e. "via Bolzano".

A **Ortisei** prosegue la progettazione per la realizzazione di 15 nuovi alloggi nella z.e. "Socrepi I".

A **San Lorenzo di Sebato** si è ricevuto il finanziamento per appaltare i lavori per la realizzazione di 8 nuovi alloggi nella z. e. "Auerwiese". La gara di appalto dei lavori è prevista per la primavera del 2026.

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

Interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria

Oltre a fondi propri ed il mutuo BEI, gli interventi 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, non sono state fatte richieste per il 2025 non avendo più interventi rientranti nell'ambito applicativo. In totale la Ripartizione tecnica dal 2022 ha fatte richieste per ca. € 3.048.680,27 di cui sono stati concessi ca. € 2.481.000,00.

Nel corso dello scorso anno sono stati completati 309 interventi di risanamento e recupero di unità che si erano rese libere. Le spese complessive ammontano a circa 13,5 milioni di euro, incluse quelle per la manutenzione ordinaria.

Questo numero è inferiore alle aspettative ed è riconducibile a diversi fattori già ampiamente discussi nel corso della seconda metà dell'anno.

Per contrastare questa tendenza e ridurre la frammentazione dell'attività nei vari uffici, il gruppo di lavoro dedicato ai risanamenti sarà posto sotto una nuova direzione e assegnato direttamente al direttore della ripartizione servizi tecnici.

Il gruppo di lavoro continuerà inoltre ad occuparsi delle richieste di eliminazione delle barriere architettoniche; di conseguenza è stato possibile realizzare 140 interventi per la rimozione di barriere architettoniche e 3 per l'installazione di montascale. Le spese complessive in questo ambito ammontano a € 1.015.000.

In ottobre è stata pubblicata la gara di appalto per la riqualificazione energetica e l'adeguamento antincendio dell'edificio di via Resia 28 a **Bolzano** (28 alloggi e 150 garage), l'inizio lavori è previsto per la primavera del 2026

Il progetto per la realizzazione di una rampa disabili nella sede di via Milano è pronto e a breve verranno affidati i lavori di realizzazione

La gara di appalto per la sostituzione dei serramenti in 86 alloggi di via Cagliari 33-55 è in fase di preparazione e verrà pubblicata nel corso del 2026

Sono in corso i lavori per la riqualificazione energetica e l'ampliamento dell'edificio di via Similaun 70 (24 alloggi + 2 nuove unità abitative), la fine lavori è prevista per l'estate del 2026. Il progetto è in gran parte finanziato con fondi FESR.

Si è da poco concluso l'intervento di manutenzione straordinaria per il rifacimento delle coperture negli edifici di via Alessandria 43-47.

Sempre a Bolzano sono in fase di pubblicazione le gare di appalto per diversi interventi di straordinaria manutenzione, tra cui il rifacimento delle coperture in via Bari 32 (70 alloggi), oltre all'adeguamento antincendio e al rifacimento delle impermeabilizzazioni del complesso di via Similaun 10-14 (59 alloggi) e all'intervento di installazione sottostazioni di riscaldamento per il complesso di via Brescia / Cagliari.

Sono avviati inoltre interventi di manutenzione straordinaria per i progetti di adeguamento antiincendio dei garage in Via Cagliari e per la sostituzione dei serramenti in via Ortles 31-37.

Ad Egna sono conclusi i lavori di impermeabilizzazione del tetto nell'edificio di via Gänsplätzen 26.

Sono stati predisposti i Documenti di indirizzo alla Progettazione per gli interventi di manutenzione straordinaria ad Appiano, via Hubenfeld 28, Caldaro – via Saltner 16-20 e Bolzano – Via Weinegg 1. Le progettazioni verranno avviate nel 2026

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

A **Bressanone**, via Vittorio Veneto 33 (26 alloggi) è in corso il collaudo dei lavori per il risanamento energetico e l'installazione di due nuovi ascensori.

A **Brunico** via Kerer 45 (14 alloggi) sono in fase di collaudo i lavori per il risanamento energetico, intervento cofinanziato con il PNC al PNRR.

A **Valle di Casies/Colle**, Bircha 1A-B (12 alloggi) sono stati ultimati e collaudati i lavori per il risanamento energetico, cofinanziati con fondi EFRE.

A **Vipiteno**, via San Giacomo 3 (10 alloggi) è stata ultimata la progettazione per il risanamento energetico e sono stati ultimati e collaudati i lavori per il risanamento antiincendio del garage in via Gaismair 5-6 (12 alloggi).

A **Brennero**, Via San Valentino 20-22, è iniziata la progettazione per trasformazione degli attuali negozi in locali per accoglienza profughi a favore del Comprensorio Alta Valle Isarco.

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

A **San Candido**, via Rastbichl 4 (7 alloggi) sono stati ultimati i lavori per la realizzazione di una tettoia per 5 posti auto esterni e completamento di 5 garage interni.

A **Terento**, Via dei Prati 1 (4 alloggi), è stata avviata la progettazione per il risanamento energetico dell'edificio.

A **Falzes**, Via Gruben 8 (6 alloggi) è iniziata la progettazione di una rampa esterna per disabili.



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

A **San Candido/Prato alla Drava**, via San Silvestro 2 (5 alloggi) è stata approvata la modifica del Piano di attuazione ed il progetto definitivo del risanamento integrale dell'edificio con recupero di 1 alloggio nel sottotetto.

A **San Candido**, via San Corbiniano 6 (7 alloggi) sono iniziati i lavori per il risanamento energetico ed installazione di nuovo ascensore.

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

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

A **Merano** sono iniziati i lavori del 1° lotto a Sinigo via D. Chiesa 4-30 (110 alloggi) e quelli in via Manzoni 119-121 (33 alloggi).

A **Merano**, via Bersaglio 58-60-62 sono stati iniziati ed ultimati i lavori per la ristrutturazione di un negozio di 450 m².

A **Merano**, via D. Chiesa 38-40 e via Fabio Filzi 2-8 (62 alloggi) sono stati iniziati i lavori per il rifacimento dell'impermeabilizzazione del garage e delle relative tubazioni ammalorate.

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

Sono stati ultimati i lavori di sostituzione di serramenti a **San Candido**, via Corbiniano 6 (6 alloggi), **Prato alla Drava**, via S. Silvestro 2 (1 alloggio), **Brunico**, via Steger 3 (1 alloggio), **Dobbiaco**, Zipfanger 11 (1 alloggio), **Nova Levante**, via Springer 14-28 (8 alloggi), **Varna**, Vicolo Vernaggen 2 (1 alloggio) e **Collepietra**, via Weinberg 18 (4 alloggi).

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

Nell'ambito della **manutenzione ordinaria** sono stati stipulati, nel corso dell'anno, **116** nuovi contratti di lavoro ad altrettante aziende. Aggiunti ai contratti in essere, nell'anno 2025 si è raggiunto il numero di **349** 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 2025 è stata di circa **€ 8.400.000**. Sono state elaborate circa **9.000** segnalazioni guasto e relative **8.350** fatture.



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

La persistente carenza di personale comporta che attualmente diversi ambiti della manutenzione ordinaria non possano essere seguiti in modo adeguato e che l'attività sia stata ridotta agli interventi necessari e urgenti. Particolarmente grave è la mancata

sostituzione, dal 2023, del responsabile degli impianti tecnici, che è potuta essere compensata solo verso la fine dell'anno tramite una nomina interna in determinati ambiti. Rimangono tuttora da coprire cinque posti.

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 inquilinato 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 e consulenti esterni (in2it). Nel corso dell'anno è stata predisposta e approvata l'atto organizzativo BIM. L'attuazione potrà avvenire dopo i relativi acquisti nel settore hardware e software.

Nel 2026 verrà inoltre introdotto a titolo di prova un software gestionale per la programmazione e la gestione dell'attività edilizia del reparto tecnico, al fine di sostituire la gestione dei progetti in AS400.

Amministrazione degli stabili dell'Istituto e in amministrazione condominiale

Nel corso dell'anno 2025, nei tre Centri Servizi all'Inquilinato sono stati amministrati 561 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.



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

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

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

Assegnazione di alloggi

Anche nel 2025 si è riusciti ad esaminare tutte le domande ed approvare le graduatorie entro i tempi previsti ed assegnare gli alloggi ripristinati. Nel 2025 sono stati realizzati inoltre i bandi per l'assegnazione di abitazioni a canone sostenibile per i comuni di Bolzano, Merano e Bressanone.

Nell'anno 2025 a Bolzano è stato possibile assegnare un alloggio a tutti i richiedenti delle graduatorie generali fino a: 1 persona 27 punti, 2 persone 25 punti, 3 persone 26 punti, 4 persone 30 punti 5 persone 30 punti e fino a 32 punti per 6 persone).

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

Nell'anno 2025 in tutta la provincia sono state presentate 2.705 domande di assegnazione di un alloggio sociale.

Patrimonio immobiliare dell'Istituto

Al 31.12.2025 l'Istituto disponeva di 13.512 alloggi.

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

Nell'anno 2025 sono stati consegnati 424 alloggi (di cui 41 cambi di alloggio).

Razionalizzazione dei processi informatici relativi alle procedure di fatturazione e di registrazione contabile dei canoni

Nel corso del 2025 l'Istituto ha introdotto il servizio di trasmissione agli inquilini delle fatture relative ai canoni di locazione tramite posta elettronica. L'attivazione di questo servizio ha



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

consentito un recapito più tempestivo delle fatture, ottimizzando nel contempo le procedure di conservazione documentale. L'invio in formato elettronico ha inoltre determinato una significativa riduzione dei costi legati alla stampa e alla spedizione della corrispondenza. Con il supporto dell'Ufficio IT e la collaborazione di una società specializzata nello sviluppo

software, è in corso l'implementazione di un sistema di Business Intelligence finalizzato all'estrapolazione e all'analisi massiva dei dati.

Monitoraggio e contenimento della morosità

Anche nel corso dell'anno 2025 la morosità degli inquilini attivi ha registrato una generalizzata contrazione, grazie all'intensa attività di sollecito e alle iniziative volte a favorire la riscossione spontanea dei crediti, attraverso la concessione di dilazioni e piani di rateazione personalizzati.

La percentuale della morosità maturata nell'anno 2025 rispetto al fatturato totale per affitti e spese accessorie ammonta al 3,16%, rispetto al 3,66% dell'anno precedente.

Nel corso del 2025 il Gruppo di lavoro Contabilità affitti ha predisposto la documentazione per l'emissione di 57 decreti ingiuntivi per morosità e di 39 atti di precetto. A fronte di 249 appuntamenti per il rilascio forzato dell'alloggio fissati dall'Ufficiale Giudiziario, nell'anno 2025 sono state eseguite 18 procedure di sfratto per morosità di inquilini di alloggi, 1 procedura di sfratto di garage/posti auto e 19 procedure di sfratto di assegnatari di posti letto in case albergo per lavoratori. In tutti gli altri casi è stato possibile evitare l'esecuzione forzata mediante la definizione di accordi di rientro del debito, grazie anche alla collaborazione dei servizi sociali, degli enti assistenziali e delle organizzazioni di volontariato. Tali interventi hanno consentito di sostenere gli inquilini in condizioni di particolare o temporanea fragilità economica e, contestualmente, di ridurre l'ammontare complessivo dei crediti vantati dall'Istituto.

Finanziamento attività costruttiva e manutenzione straordinaria degli immobili

L'attività costruttiva e gli interventi di manutenzione straordinaria realizzati dall'Istituto sono stati finanziati prevalentemente con contributi provinciali in conto capitale e con il finanziamento BEI, nonché con la disponibilità derivante dalla gestione ordinaria.



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

Il contratto di prestito con BEI per € 125.578.500, di durata trentennale e garantito dalla Provincia, è stato perfezionato nel corso dell'anno 2022.

Il finanziamento era originariamente destinato al finanziamento del programma di costruzione previsto per il periodo 2021-2025 e degli interventi di risanamento e di manutenzione straordinaria degli edifici previsti per il triennio 2021-2023 per quota non finanziabile tramite la disponibilità finanziaria dell'Istituto.

Successivamente, a seguito di una maggiore disponibilità finanziaria derivante dall'ammissione dei progetti IPES ai finanziamenti PNRR/PNC per € 15.719.970, la Giunta Provinciale, nella seduta del 4 aprile 2023, ha autorizzato l'Istituto ad utilizzare le risorse del prestito BEI anche per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria per gli anni 2024 e 2025, in sostituzione dei contributi provinciali inizialmente previsti, in modo da garantire il pieno utilizzo della provvista finanziaria disponibile.

In seguito al successivo differimento del cronoprogramma degli investimenti, la Giunta Provinciale, nella seduta del 24.09.24, ha autorizzato IPES a richiedere a BEI la proroga del termine di utilizzo del finanziamento fino al 31.12.2027, con l'obiettivo di consentire l'integrale utilizzo del finanziamento 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%, nel mese di novembre 2024 per € 15.000.000 al tasso del 3,21%, nel mese di luglio 2025 per € 15.000.000 al tasso del 3,67% e nel mese di novembre 2025 per € 10.000.000 al tasso del 3,76%.

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

In seguito al significativo l'incremento dei tassi di interesse, nell'anno 2026 la Provincia ha dato indicazione a IPES di procedere all'estinzione anticipata del contratto di prestito stipulato con BEI, assumendosi l'onere per il finanziamento residuo degli interventi in corso, inizialmente finanziati con capitale di prestito.

Il Consiglio d'Amministrazione ha effettuato nell'anno 2025 complessivamente 14 sedute e approvato 58 delibere.



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

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 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 2025.

LA PRESIDENTE

dott.ssa Francesca Tosolini

Bolzano, 03 agosto 2026