

Bilancio consum tivo '23



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

Colophon

© 2024

Istituto per l'edilizia sociale
della Provincia autonoma
di Bolzano

39100 Bolzano
via Orazio 14
Tel. 0471 906666
info@ipes.bz.it
www.ipes.bz.it

Iscritta al Registro delle Imprese
della C.C.I.A.A. di Bolzano
Codice Fiscale e Partita Iva 00121630214

Presidente
dott.ssa Francesca Tosolini

Direttore generale
dott. Wilhelm Palfrader

Testi
Ripartizione Finanze e Servizi Generali



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

Bilancio consuntivo esercizio 2023

Istituto per l'edilizia sociale della
Provincia Autonoma di Bolzano



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
Institut por le frabichè sozial

Nota Integrativa al bilancio

Premesse

Il D.Lgs. 139/2015 ha recepito i contenuti della normativa comunitaria 34/2013, in base ai quali il bilancio d'esercizio, le cui modalità di redazione sono contenute nel libro V – titolo V del Codice Civile, è stato modificato sia nella struttura di esposizione della situazione contabile prevista nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico, sia nei contenuti di predisposizione della Nota Integrativa, della Relazione degli Amministratori e del Rendiconto Finanziario.

L'OIC (Organismo Italiano di Contabilità) ha quindi rivisto nel corso del 2016 i principi contabili cui fare riferimento, costituendo gli stessi disposizioni interpretative ed integrative sul piano tecnico delle norme di legge contenute nel Codice Civile.

Questo bilancio d'esercizio è stato predisposto considerando sia i contenuti normativi del D. Lgs. 139/2015 sia le disposizioni dettate dai principi contabili OIC.



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

Criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio e nelle rettifiche di valore

Nella redazione del bilancio sono stati rispettati i seguenti principi previsti dall'art. 2423 bis del Codice Civile:

- si applicano criteri prudenziali;
- si segue il principio di continuazione dell'attività imprenditoriale;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- si segue il principio di continuazione nelle valutazioni;
- si rispetta il criterio di competenza nei proventi e negli oneri;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- tutti gli elementi eterogenei sono valutati separatamente;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati da un esercizio all'altro, salvo i contenuti dell'art. 2423-ter.

Il bilancio è redatto in unità di euro, eventuali differenze da arrotondamento sono indicate in apposita riserva nel passivo dello Stato Patrimoniale alla voce A.VI.1. "Altre riserve – riserve facoltative".

Stato patrimoniale

Lo Stato Patrimoniale, secondo lo schema della IV. direttiva CEE, espone:

- nell'attivo la destinazione economica degli impieghi;
- nel passivo la provenienza delle fonti di finanziamento.



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

VOCI DELL' ATTIVO

B

IMMOBILIZZAZIONI

€ 1.436.243.055 (2022: € 1.409.353.251)

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Nell'esercizio 2023 sono stati spesi complessivamente € 42.823.819, precisamente € 10.236.517 per nuove costruzioni ed acquisti e € 32.587.302 per lavori di manutenzione straordinaria. Tale voce di spesa comprende € 2.181.085 relativi a costi del personale tecnico dell'Istituto capitalizzati, di cui € 510.841 ad incremento del valore delle nuove costruzione e degli acquisti ed € 1.670.244 ad incremento del valore degli interventi di manutenzione straordinaria.

B.I

Immobilizzazioni immateriali

€ 12.566.096 (2022: € 12.907.124)

In bilancio non sono iscritti né costi di impianto e ampliamento (B.I.1), né costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità (B.I.2).

Il punto B.I.4. "concessioni, licenze, marchi e diritti simili" rappresenta il valore del software in licenza d'uso, iscritto al costo di acquisizione ed ammortizzato in cinque anni.

Al punto B.I.7. "altre", è indicato il valore degli stabili costruiti in diritto di superficie e quello relativo ai lavori di manutenzione straordinaria su beni di terzi.



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

La durata dell'ammortamento viene calcolata sulla base del minore tra il periodo di prevista utilità futura e quello risultante dal contratto di locazione o di concessione.

B.II

Immobilizzazioni materiali

€ 1.423.655.433 (2022: € 1.396.426.102)

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate tenendo conto della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquisito, l'ammortamento viene ridotto forfaitariamente alla metà, nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio. I beni di costo unitario sino ad € 516,46, suscettibili di autonoma utilizzazione, sono stati ammortizzati sulla base delle aliquote ordinarie, se trattasi di beni inventariati, oppure sono stati iscritti in conto economico, se la loro utilità è limitata ad un solo esercizio.

B.II.1

Terreni e fabbricati

€ 1.374.340.144 (2022: € 1.362.009.838)

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2023 del patrimonio immobiliare dell'Istituto al netto del relativo fondo di ammortamento.

Ai fini di una corretta applicazione dei principi contabili e alla luce delle disposizioni contenute ai commi 7 e 8 dell'art. 36 del D.L. 223/2006, che rendono fiscalmente indeducibile l'ammortamento delle aree occupate dalle costruzioni, per tutti i beni immobili si è provveduto a contabilizzare separatamente il valore delle aree. I beni strumentali, relativi esclusivamente a beni produttivi classificati secondo la loro destinazione (uffici, sale di uso comune) o la loro



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

natura (immobili della categoria catastale B, C e D), sono stati ammortizzati applicando la percentuale del 3%.

Per i beni non strumentali, ovvero gli alloggi concessi in locazione; dall'esercizio 2011 è stato introdotto un nuovo criterio di ammortamento; che prevede:

- l'allungamento del periodo di ammortamento a 90 anni, in considerazione del periodo effettivo di utilizzo e dell'obsolescenza tecnica dei beni,
- l'applicazione di aliquote crescenti in relazione alla vetustà degli immobili, in considerazione del fatto che i beni risultano iscritti a bilancio al costo storico.

B.II.2

Impianti e macchinario

€ 3.970 (2022: € 11.133)

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2023 degli impianti fotovoltaici dell'Istituto al netto del relativo fondo di ammortamento.

Il coefficiente di ammortamento applicato è del 9%.

B.II.3

Attrezzature industriali e commerciali

€ 15.910 (2022: € 21.347)

Questa posta di bilancio esprime il valore contabile (costo di acquisto al netto del fondo di ammortamento) delle attrezzature.

Il coefficiente di ammortamento applicato è del 15%.

B.II.4

Altri beni

€ 268.425 (2022: € 315.181)

Questa posta esprime il valore contabile del mobilio, degli automezzi e delle attrezzature CED.

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di ammortamento:

Macchine per ufficio	20%
Mobili per ufficio	12%



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

Macchine CED e macchine elettroniche	20%
Automezzi	20%
Autovetture	25%

B.II.5

Immobilizzazioni in corso e acconti

€ 49.026.984 (2022: € 34.068.603)

Si tratta del valore dei cantieri non ancora ultimati alla fine del 2023.

I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base al criterio dello stato di avanzamento: i costi e i ricavi vengono riconosciuti in funzione dell'avanzamento dell'attività costruttiva.

Al 31.12.2023 figurano in costruzione, assieme ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria, 8 cantieri per la realizzazione di 105 alloggi ed in progettazione 8 cantieri per la realizzazione di 153 alloggi, per un valore complessivo di € 45.738.788.

L'importo di € 3.288.197 riguarda infine acconti pagati a professionisti per progetti non ancora esecutivi.



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

Riduzioni di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Non sono state operate svalutazioni per perdite durevoli di immobilizzazioni materiali o immateriali, per questo non è stato necessario apportare alcuna svalutazione o ammortamento straordinario. La società nell'esercizio in esame ha ammortizzato tutti i beni, sia materiali che immateriali secondo piani sistematici di ammortamento che considerano il tempo residuo di utilizzazione.

Variazioni delle immobilizzazioni immateriali

Il valore delle immobilizzazioni immateriali si è ridotto da € 12.907.124 a € 12.566.096.

I movimenti dettagliati delle immobilizzazioni immateriali sono illustrati nel prospetto alla pagina seguente.

Variazioni delle immobilizzazioni materiali

Nel corso dell'esercizio il valore delle immobilizzazioni materiali ha registrato acquisizioni per € 12.330.306 e il valore delle immobilizzazioni in corso e acconti è aumentato di € 14.958.381.

Nel presente bilancio, il valore degli impianti fotovoltaici è stato esposto alla voce B.II.2 dell'Attivo.

Infine il valore complessivo delle immobilizzazioni materiali, tenuto conto degli incrementi, eventuali cessioni e riclassificazioni e del calcolo degli ammortamenti, è incrementato da € 1.396.426.102 a € 1.423.655.433.

I movimenti dettagliati delle immobilizzazioni materiali sono illustrati nel prospetto alla pagina seguente.



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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Voci di bilancio	Movimenti precedenti all'inizio dell'esercizio					Movimenti dell'esercizio			Movimenti in sede di valutazioni di fine esercizio			Contributi beni strumentali	Saldi di bilancio
	Costo	Rivalutazioni	F.do Ammortamento	Svalutazioni	Saldi di bilancio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Alienazioni	Rivalutazioni	Ammortamenti	Svalutazioni		
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	976.623		907.878		68.745	18.394				26.893			60.246
Altri													
Stabili in diritto di superficie	19.856.715		7.036.323		12.820.392	110.584		13.286		427.522			12.490.168
Lavori di manutenzione su beni di terzi	101.590		83.603		17.987	17.015		12.251		7.068			15.683
Totale	20.934.928		8.027.804		12.907.124	145.993		25.537		461.483			12.566.097



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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Voci di bilancio	Movimenti precedenti all’inizio dell’esercizio					Movimenti dell’esercizio			Movimenti in sede di valuta- zione di fine esercizio			Altri	Saldi di bilancio
	Costo	Rivalutazioni	F.do Ammortamen- to	Svalutazioni	Saldi di bilancio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Alienazioni	Rivalutazioni	Ammortamenti	Svalutazioni	Contributi beni strumentali	
Terreni	3.896.135				3.896.135			2					3.896.133
Alloggi di proprie- tà e alloggi con- feriti dalla Pro- vincia	1.521.779.074		203.220.465		1.318.558.609	27.611.038	-761.693	692.652		10.122.035		3.751.136	1.330.842.131
Beni strumentali e sale riunioni	43.648.644		20.078.506		23.570.138	333.316	761.693			743.285			23.921.862
Stabili in uso di- retto	20.507.303		4.522.347		15.984.956	220.757				525.695			15.680.018
Impianti e mac- chinari	340.803		329.670		11.133					7.163			3.970
Attrezzature in- dustriali e com- merciali	316.263		294.916		21.347					5.437			15.910
Altri beni	8.128.460		7.813.279		315.181	65.945				112.701			268.425
Immobilizzazioni in corso e acconti	34.068.603				34.068.603		14.958.381						49.026.984
Totale	1.632.685.285		236.259.183		1.396.426.102	28.231.056	14.958.381	692.654		11.516.316		3.751.136	1.423.655.433



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

B.III.

Immobilizzazioni finanziarie

€ 21.525 (2022: € 20.025)

Sono iscritte al costo di acquisto e si riferiscono a piccole partecipazioni in cooperative di teleriscaldamento ed energia.

C.

CAPITALE CIRCOLANTE

€ 47.031.947 (2022: € 60.433.681)

C.I.

Rimanenze

€ 14.609 (2022: € 11.894)

C.I.5.

Acconti

€ 14.609 (2022: € 11.894)

Trattasi degli importi anticipati per le macchine affrancatrici dell'Istituto.

C.II.

Crediti

€ 37.105.698 (2022: € 28.922.992)

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenuta in considerazione l'anzianità dei crediti stessi e la loro natura.

L'art. 2426, comma 1 n. 8 del Codice civile, così come modificato dal D.Lgs. 139/2015, prevede che i crediti e i debiti debbano essere rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e, per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo.



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

In considerazione del fatto che i crediti dell'Istituto hanno generalmente scadenza inferiore a 12 mesi, con eccezione di alcuni crediti di natura tributaria e di alcuni crediti verso la Provincia per finanziamento, l'Istituto si è avvalso della facoltà di non applicare il criterio del costo il criterio del costo ammortizzato in base al principio contabile OIC 15, paragrafi 34-40:

- i crediti di natura tributaria (con eccezione di quelli relativi al cosiddetto "bonus facciate" e ai crediti relativi agli interventi di riqualificazione energetica "Superbonus 110%") hanno costi di transazione inesistenti e di importo non significativo per una rappresentazione veritiera del bilancio;
- i flussi finanziari attesi relativi ai crediti verso la Provincia, aventi costi di transazione inesistenti, rispecchiano i cronoprogrammi degli stabili di avanzamento dei cantieri che vanno a finanziare; pertanto l'entrata finanziaria dei crediti corrisponde temporalmente, seppur con piccoli sfasamenti, alle uscite dei pagamenti.

In assenza di applicazione della valutazione dei crediti con il criterio del costo ammortizzato, essi sono valutati al valore di presumibile realizzo, che corrisponde al valore nominale, ridotto delle perdite risultanti da elementi certi e precisi, rettificato da appositi fondi di svalutazione, per tenere conto del rischio di mancato incasso, prudenzialmente stimato considerando la vetustà dei crediti ed avuto riguardo all'esperienza del passato.

C.II.1.

Verso utenti e clienti

€ 13.613.985 (2022: € 13.870.727)

Tale voce comprende:

- a) I crediti nei confronti degli inquilini per affitti ed accessori relativi a fatture emesse da più di 30 giorni, per un importo complessivo pari a € 4.183.953.

Nella seguente tabella l'importo dei crediti è suddiviso in base alla loro tipologia.



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

Tipologia	Importo del credito	Numero dei debitori
Alloggi	€ 3.716.538	1.675
Case albergo	€ 207.836	252
Negozi/uffici	€ 184.252	25
Garage/posto macchina	€ 57.392	107
Condominio	€ 16.214	2
Diversi locali	€ 1.721	9
Totale	€ 4.183.953	2.070

Di seguito viene illustrata l'evoluzione della morosità nel corso dell'anno 2023.

Tipologia	Arretrato 31.12.2022	di cui recupe- rato entro di- cembre 2023	Nuovi crediti 2023	Arretrato 31.12.2023
Alloggi	€ 3.880.686	€ 2.583.669	€ 2.419.521	€ 3.716.538
Case albergo	€ 173.809	€ 150.003	€ 184.030	€ 207.836
Negozi/uffici	€ 188.117	€ 110.534	€ 106.669	€ 184.252
Garage/posto macchina	€ 60.717	€ 41.471	€ 38.146	€ 57.392
Condominio	€ 24.150	€ 24.150	€ 16.214	€ 16.214
Diversi locali	€ 1.942	€ 1.779	€ 1.558	€ 1.721
Totale	€ 4.329.421	€ 2.911.606	€ 2.766.138	€ 4.183.953

La nuova morosità generata nell'anno 2023, pari ad € 2.766.138, ammonta al 3,89% del totale fatturato nell'anno per canoni e spese accessorie.

Anno 2023	Numero	Importo	Crediti 2023 in %
Fatture in scadenza	172.708	€ 71.049.409	3,89

La seguente tabella evidenzia il numero dei debitori ancora inquilini/assegnatari, suddiviso a seconda dell'entità del credito:

Inquilini/assegnatari attivi:

Importo del credito	Numero dei debitori	Importo
< 1.000	1.237	€ 527.921
1.001-3.000	470	€ 838.855
3.001-5.000	159	€ 605.343
5.001-7.000	80	€ 467.182
7.001-9.000	38	€ 303.252
9.001-11.000	22	€ 217.667
11.001-13.000	19	€ 228.540
13.001-15.000	11	€ 154.564
15.001-17.000	10	€ 159.655
17.001-20.000	10	€ 182.268
> 20.000	14	€ 498.706
Totale	2.070	€ 4.183.953

Dell'importo complessivo sopra riportato, nel corso dei primi tre mesi dell'anno 2024 l'Istituto ha recuperato € 1.088.720.



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

Per il recupero dei crediti nei confronti di inquilini/assegnatari dell'Istituto al 31 dicembre 2023 erano in corso i seguenti provvedimenti:

PROVVEDIMENTI	NUMERO
Solleciti	901
Concessione di pagamento rateizzato	224
Decreti in preparazione	160
Decreti ingiuntivi in corso	81
Decreti e concessione di pagamento rateizzato	137
Ancora nessun provvedimento	567
Totale	2.070

Nel corso dell'anno 2023 è stato necessario procedere allo sfratto di 27 inquilini di alloggi, 3 assegnatari di garage/posti macchina e di 19 assegnatari di posto letto in casa albergo.

- b) I crediti relativi ad ex inquilini dell'Istituto per affitti ed accessori, per un importo complessivo pari a € 7.459.069 (numero complessivo delle posizioni: 1.881);

L'incasso dei crediti di difficile recupero relativi ad utenti che non occupano più gli immobili dell'Istituto viene demandato al concessionario della riscossione (Agenzia delle Entrate-Riscossione dall'anno 2000 all'anno 2018 ed Alto Adige Riscossioni Spa per il biennio 2019-2020 nonché per il triennio 2022-2024).

L'aumento del valore dei crediti in bilancio deriva dal fatto che, a fronte di nuovi crediti che si generano ogni anno, l'emissione delle dichiarazioni di definitiva inesigibilità da parte di Agenzia delle Entrate-Riscossione è stata sospesa fino al 31.12.2026.

Attualmente risultano in carico presso Agenzia delle Entrate-Riscossione 676 posizioni per un totale di € 2.944.354; risultano inoltre in carico ad Alto Adige Riscossioni 421 pratiche per un totale di € 2.178.954, di crediti da riscuotere coattivamente.



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

- c) per € 5.458.113, i crediti relativi alla fatturazione del mese di gennaio 2023 effettuata in forma anticipata nel mese di dicembre 2023; la contropartita è esposta alla voce E. del passivo "ratei e risconti";
- d) per € 3.732.433 i crediti per spese di amministrazione degli alloggi in amministrazione condominiale anticipate dall'Istituto da congruare con gli acconti addebitati mensilmente agli inquilini;
- e) per € 413.627 i crediti verso altri enti ed imprese.

Gli importi sopra indicati sono assunti al lordo della quota accantonata ai fondi svalutazione crediti, che ammontano complessivamente ad € 7.633.210.

I fondi svalutazione crediti si compongono come segue:

- il fondo perdite presunte su crediti nei confronti degli inquilini, costituito a copertura della morosità di difficile recupero per € 7.617.356;
- il fondo rischio su crediti di difficile recupero nei confronti imprese ed enti per € 15.854.

Il prospetto illustra la movimentazione dei fondi perdite su crediti nei confronti degli inquilini e delle imprese nel corso dell'anno 2023.

Fondo perdite su crediti verso inquilini

Saldo iniziale	€ 7.079.056
Utilizzo 2023	€ 0
Accantonamento 2023	€ 538.300
	€ 7.617.356

Fondo perdite su crediti verso clienti

Saldo iniziale	€ 10.635
Utilizzo 2023	€ 0
Accantonamento 2023	€ 5.219
	€ 15.853



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

C.II.4.

Verso la Provincia Autonoma di Bolzano

€ 13.799.735 (2022: € 9.471.659)

Rappresenta:

- per € 49.902 il credito relativo all'anno 2023 a titolo di contributo in conto esercizio a copertura della differenza tra la spesa sostenuta dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi privati con applicazione del canone provinciale e il ricavo a titolo di affitto incassato dagli inquilini assegnatari di tali alloggi con applicazione del canone sociale;
- per € 6.193 il residuo credito relativo al contributo inerenti il progetto di cohousing a Bolzano;
- per € 1.969.653 il credito per finanziamenti in conto capitale per l'attività di manutenzione di un edificio a Bolzano in Via Cagliari 12-52, impegnati dalla Provincia e commisurati al costo di realizzazione dell'opera, da considerarsi contabilmente come contributi in conto impianti;
- per € 9.415.558 il credito per finanziamenti in conto capitale già impegnati al 31.12.2021 dalla Provincia ai sensi dell'art. 2, lettera A) della L.P. 13/98 per il finanziamento dell'attività costruttiva che verranno incassati negli esercizi successivi al 2023;
- per € 433 il credito per il rimborso di IMI a carico della Provincia.
- per € 2.357.996 il credito per finanziamenti PNRR impegnati dalla Provincia nell'anno 2023 ed incassati nel 2024;

C.II.5-bis)

Crediti tributari

€ 3.153.659 (2022: € 1.826.631)

Trattasi del credito per IRES 2023 per € 397.490 e del credito imposta sostitutiva IRPEF per € 72.835.

Ulteriori crediti sono rappresentati per € 395.371 del credito d'imposta relativo al "bonus facciate" per lavori terminati nel corso dell'anno 2020 e previsto dalla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 – art. 1 commi 219-224 e per € 2.281.756 del credito di imposta relativo agli interventi di efficientamento energetico Superbonus 110% introdotti con art. 119, DL 34 del 19 maggio 2020. Ai sensi dell'OIC 15 paragrafo 41, il valore di entrambi i crediti di imposta è stato determinato attraverso l'applicazione del criterio del costo ammor-



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

tizzato utilizzando come tasso di attualizzazione il tasso più diffuso sul mercato attivo per tale tipologia di crediti.

Figurano inoltre crediti tributari per € 1.468 derivanti dall'applicazione delle agevolazioni previste dalla L. 296/2006 e successive modificazioni ed integrazioni per lavori di risanamento energetico terminati nell'esercizio 2016 e 2017, per € 4.737 l'importo relativo al credito di imposta per l'acquisto di beni strumentali ex art. 1, co. 184-197 della L. 190/2019 e ex art. 1, co.1051-1063 della L. 178/2020.

C.II.5-quater

Verso altri

€ 6.538.319 (2022: € 3.753.975)

C.II.5-quater.1.

Stato

€ 264.959 (2022: € 529.919)

Trattasi del credito residuo verso lo Stato, previsto dal fondo adeguamento prezzi ex art. 26, comma 4, lett. b) del DL 50/2022 per l'aggiornamento dei prezzi applicati nel corso dell'anno 2022 agli appalti di lavori pubblici.

C.II.5-quater.4.

Diversi

€ 6.273.360 (2022: € 3.224.056)

Trattasi principalmente dei crediti per anticipazioni contrattuali previste dall'art. 35 del DL 50/2016 erogate su richiesta di 25 imprese assegnatarie di appalti banditi dall'Istituto per € 4.916.644, dei depositi per altre cauzioni versati dall'Istituto per € 55.463, degli anticipi a funzionari dell'economato e dei centri servizi all'inquilinato di Merano e Bressanone per € 4.758, delle fatture in blocco pagamento per € 203.859, dei crediti nei confronti dell'Agenzia del Demanio per spese e oneri relativi alla gestione degli alloggi locati alle Forze dell'Ordine per € 645.906, di crediti v/dipendenti per € 7.118 e di ulteriori crediti di diversa natura per € 439.611.



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

Durata residua dei crediti

Voci di bilancio	Importi esigibili entro l'esercizio successivo	Importi esigibili oltre l'esercizio successivo		Saldi di bilancio
		di durata residua < 1 = 5 anni	di durata residua > di 5 anni	
II.1. Crediti verso utenti e clienti	€ 13.613.985			€ 13.613.985
II.4. Crediti verso la Provincia Autonoma di Bolzano	€ 13.799.735			€ 13.799.735
II.5 bis Crediti tributari	€ 1.712.530	€ 1.347.890	€ 93.246	€ 3.153.666
II.5. quater 1. Crediti verso altri: Stato	€ 264.959			€ 264.959
II.5. quater 4. Crediti verso altri: diversi	€ 6.273.360			€ 6.273.360
Totale	€ 35.664.569	€ 1.347.890	€ 93.246	€ 37.105.705

C.IV.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

€ 9.911.634 (2022: € 31.498.795)

C.IV.1.a.

Depositi presso la tesoreria

€ 9.911.634 (2022: € 31.498.795)

Si tratta delle giacenze di denaro sui conti correnti di tesoreria al 31.12.2023 esse risultano così suddivise:

giacenza relativa ai fondi dell'Istituto destinati al finanziamento dell'attività ordinaria	€ 3.729.638
giacenza relativa a fondi dell'Istituto destinati al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria e degli interventi finanziati attraverso il programma FESR	€ 2.926.729
giacenza relativa al conto dove affluiscono i finanziamenti con i fondi PNRR	€ 397.309
giacenza relativa al conto dove affluiscono gli anticipi dalla BEI relativi al contratto di mutuo	€ 1.125.839
giacenza relativa al conto dove affluiscono gli anticipi della Provincia per costruzioni ed acquisti	€ 1.574.212



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

giacenza relativa ai mezzi finanziari residuo relativi all'erogazione del sussidio casa	€ 157.908
--	-----------

D.

RATEI E RISCOINTI

€ 266.288 (2022: € 227.870)

Questa voce rappresenta gli importi relativi al pagamento anticipato avvenuto nel corso dell'anno 2023 di premi assicurativi di competenza dell'esercizio 2024 e dei costi di transazione del contratto di mutuo con BEI non di competenza dell'esercizio 2023.



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

VOCI DEL PASSIVO

A.

PATRIMONIO NETTO

€ 1.415.942.679 (2022: € 1.410.112.347)

A.I.

CAPITALE DI DOTAZIONE

€ 4.678.894 (2022: € 4.678.894)

Costituito dalla dotazione, all'atto della costituzione dell'Istituto, di patrimoni ex-Gescal e ex-Incis trasferiti a titolo gratuito ai sensi del D.P.R. 30.12.1972 n. 1.036.

A.I.

FONDO DI DOTAZIONE

€ 42.133.892 (2022: € 42.133.892)

Costituito dal conferimento al capitale dell'Istituto, avvenuto negli anni 1999 e successivi, di alloggi e negozi da parte della Provincia di Bolzano.

A.III.

RISERVE DI RIVALUTAZIONE

€ 24.538.952 (2022: € 24.538.952)

Rappresentano la rivalutazione dei beni immobili effettuata in base alla legge 11.02.1952 n. 74 (€ 928.642), in base alla legge 19.03.1983 n. 72 (€ 10.557.006) ed in base alla nuova legge 13.10.2020 n. 126, con la quale l'Istituto si è avvalso della facoltà di rivalutare ai fini civilistici e fiscali le sedi di proprietà ubicate a Bolzano in via Orazio e in via Milano per il valore complessivo di € 13.053.304.



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

A.V.

RISERVE STATUTARIE E REGOLAMENTARI

€ 104.666.318 (2022: € 100.874.509)

Esse rappresentano l'accantonamento in un conto speciale destinato al finanziamento degli interventi di edilizia sociale, ai sensi dell'art. 27, comma 5 della L.P. 17.12.1998 n. 13, degli utili netti e delle perdite nette conseguiti nei precedenti esercizi.

A.VI.

ALTRE RISERVE

€ 1.233.022.327 (2022: € 1.234.094.290)

A.VI.1.

Riserve facoltative

€ 38.247 (2022: € 38.247)

A.VI.2.

Riserva per finanziamento in conto capitale per investimenti

€ 1.232.984.080 (2022: € 1.234.056.043)

Costituita dai finanziamenti in conto capitale impegnati dalla Provincia per il finanziamento dell'attività costruttiva e manutentiva.

In base alle disposizioni dell'art. 10 comma 2) della L.P. 5/2022, i contributi in conto capitale concessi dalla Provincia per la realizzazione dei programmi di costruzione e per la manutenzione straordinaria del proprio patrimonio edilizio sono riferiti ai singoli interventi e commisurati al relativo costo di realizzazione.

Ne consegue che i contributi impegnati successivamente all'entrata in vigore nella norma sono da trattarsi contabilmente come contributi in conto impianti e non vengono più imputati al Patrimonio netto del bilancio dell'Istituto. Nell'anno 2023 non sono stati pertanto iscritti a riserva nuovi impegni.



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

L'ammontare complessivo delle riserve è stato rettificato per € 1.071.963 per effetto della sterilizzazione degli ammortamenti relativi ai beni non strumentali finanziati con contributi in conto capitale.

Nel periodo 1993-1997 il 50% dei finanziamenti poteva venire accantonato in un'apposita riserva in sospensione d'imposta, mentre il rimanente 50% era assoggettato a tassazione frazionata in 10 esercizi. La legge 449/97 (legge finanziaria 1998) ha modificato con decorrenza esercizio 1998 il trattamento fiscale dei finanziamenti in conto capitale disponendo l'esenzione dei "finanziamenti erogati dallo Stato per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati". La legge n. 28 del 18.02.1999, in vigore dal 09.03.1999, ha esteso anche alle Regioni e alle Province Autonome l'esenzione fiscale.

L'esenzione non riguarda tuttavia i contributi erogati per l'acquisto di immobili di edilizia residenziale pubblica, i quali sono pertanto interamente da assoggettare ad imposta.

Pertanto per i finanziamenti provinciali incassati dopo il 09.03.1999 è stata operata la distinzione:

- finanziamenti erogati per l'acquisto di immobili di edilizia residenziale pubblica, sottoposti a tassazione frazionata in 5 anni;
- finanziamenti erogati per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica, accantonati a riserva in esenzione di imposta.

La riserva risulta così suddivisa:

Fondo finanziamenti in conto capitale per investimenti in sospensione di imposta: qui figurano l'accantonamento dei fondi erogati dalla Provincia fino al 31.12.1992 (€ 248.418.115), il contributo dello Stato per il finanziamento del 1° programma CER/A (€ 6.703.893), il finanziamento di altri enti (€ 8.769) l'accantonamento nella misura del 50% dei contributi erogati negli esercizi 1993-1997 (per € 67.935.056) l'accantonamento	€ 1.012.520.739
--	------------------------



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

dei finanziamenti incassati dopo il 09.03.1999 per la costruzione, risanamento e manutenzione di alloggi (per € 689.773.594), al netto della perdita dell'esercizio 1999 di € 1.640.825. A partire dall'esercizio 2015, la riserva viene rettificata per "sterilizzare" gli ammortamenti dei singoli cespiti (periodo 2015-2022 € 4.318.568), per cui anche nel corso del corrente esercizio parte del contributo è stata stornata in misura corrispondente al coefficiente di ammortamento applicato sugli immobili finanziati. Per il 2023 l'importo stornato e portato ad incremento della voce A.5.e. "altri ricavi e proventi" del Conto Economico è pari a € 1.071.963.	
Fondo finanziamenti in conto capitale per investimenti – riserva frazionata , in cui figura la quota dei contributi erogati negli esercizi 2018-2023 da assoggettare a tassazione negli anni successivi. A partire dall'esercizio 2015, la riserva viene rettificata per "sterilizzare" gli ammortamenti dei singoli cespiti per cui nel corso del corrente esercizio parte del contributo è stata stornata in misura corrispondente al coefficiente di ammortamento applicato sugli immobili finanziati.	€ 135.180
Fondo contributi in conto capitale – riserva tassata , in cui figura la quota dei contributi in conto capitale erogati negli anni 1993-2022 già assoggettati a tassazione. A partire dall'esercizio 2015, la riserva viene rettificata per "sterilizzare" gli ammortamenti dei singoli cespiti per cui nel corso del corrente esercizio il contributo è stato percepito in misura corrispondente al coefficiente dello stesso ammortamento calcolato.	€ 210.912.603
Altre riserve per finanziamenti , in cui figurano i contributi in conto capitale già impegnati dalla Provincia che saranno incassati negli esercizi successivi	€ 9.415.558

Come nei bilanci precedenti, la quota relativa agli acquisti accantonata a riserva non è mai stata fatta figurare tra i componenti positivi di reddito del



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

conto economico in quanto viene fatta la ripresa fiscale in sede di dichiarazione dei redditi.

Si prosegue con questa tecnica di registrazione fino a completa tassazione dei contributi.

A.IX.

Utile dell'esercizio

L'utile dell'esercizio 2023 ammonta ad € 6.901.651 (2022: € 3.791.810)



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

Nel seguente prospetto le voci di patrimonio netto vengono analiticamente indicate, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

Natura/descrizione	Capitale di dotazione	Riserva da rivalutazione	Riserva legale	Riserve statutaria	Altre riserve	Risultato dell'esercizio	Totale
Alla chiusura dell'esercizio 2021	46.812.786	24.538.952	0	96.146.481	1.233.623.933	4.728.028	1.405.850.180
Destinazione del risultato dell'esercizio							
-riserva statutaria				4.728.028			
-altre destinazioni					(1.125.088)		
-altre variazioni					1.595.445		
Alla chiusura dell'esercizio 2022	46.812.786	24.538.952	0	100.874.509	1.234.094.290	3.791.810	1.410.112.347
Destinazione del risultato dell'esercizio							
-riserva statutaria				3.791.810			
-altre destinazioni					(1.071.963)		
-altre variazioni							
Alla chiusura dell'esercizio 2023	46.812.786	24.538.952	0	104.666.319	1.233.022.327	6.902.295	1.415.942.679



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

La rappresentazione della disponibilità e distribuibilità delle voci del patrimonio netto è fornita dal seguente prospetto:

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione ①	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi ②	
				per altre ragioni	per copertura perdite
Fondo di dotazione	46.812.786				
Riserve di capitale:					
Riserva di rivalutazione	24.538.952	A,B ④	24.538.952 ④		
Riserva di utili:					
Riserva legale	0	B			
Riserve statutarie	104.666.319	A,B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ⑤		
Riserva straordinaria	0	A,B			
Altre riserve: riserva per finanziamenti	1.233.022.327	A,B	vincolata art. 2 L.P. 13/98 ⑤		
Utili (perdite) portati a nuovo	6.902.295	A,B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ⑤		
Totale	1.415.942.679				
Quota non distribuibile ⑥					

- ① Salvo ulteriori vincoli derivanti da disposizioni statutarie, da indicare, se esistenti.
Le poste di Patrimonio netto possono essere utilizzate: A) per aumento di capitale, B) per copertura perdite, C) per distribuzione ai soci
- ② Le utilizzazioni sono state fornite dall'anno xxxx, in assenza dei dati necessari per i periodi precedenti.
- ③ La „riserva da sovrapprezzo azioni” e la „riserva da conversione obbligazioni” sono distribuibili, ai sensi dell’art. 2431 c.c., per l’intero ammontare solo a condizione che la riserva legale abbia raggiunto il limite di cui all’art. 2430 c.c..
- ④ La „riserva di rivalutazione” è soggetta alle seguenti limitazioni: B) con riguardo al suo utilizzo a copertura perdite, la successiva distribuzione di utili è subordinata alla ratifica da parte dell’assemblea straordinaria; C) la distribuzione ai soci di tale riserva è assoggettata alle disposizioni di cui all’art. 2445 co. 2 e 3 c.c. (pertanto, l’avviso di motivazioni che hanno indotto a deliberare la riduzione stessa, nonché le relative modalità; la delibera dev’essere iscritta nel Registro delle Imprese e può trovare esecuzione solo una volta trascorsi novanta giorni dall’iscrizione, termine entro il quale eventuali creditori possono fare opposizione).
- ⑤ Indicare le eventuali limitazioni alla disponibilità ed alla distribuibilità della “riserva statutaria” previste dallo Statuto.
- ⑥ Salvo gli specifici vincoli posti da disposizioni statutarie, la quota delle riserve disponibili che risulta “non distribuibile” si compone come segue: riserva da utili netti su cambi, riserva da valutazione delle partecipazioni con il metodo del Patrimonio Netto ed eventuale parte destinata alla copertura dei costi pluriennali non ancora ammortizzati ex art. 2426 n. 5 c.c.



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

B.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

€ 1.814.305 (2022: € 1.360.317)

B.2.

Fondo imposte, anche differite

€ 324.116 (2022: € 222.628)

Questa voce rappresenta l'accantonamento per imposte differite su plusvalenze e contributi in conto capitale su acquisti.

B.4.

Altri

€ 1.490.189 (2022: € 1.137.689)

Trattasi di un fondo rischi analitico per cause legali in corso a copertura di potenziali spese legali e processuali nonché per potenziali risarcimenti che l'Istituto potrebbe essere chiamato a corrispondere in caso di soccombenza. Al termine dell'esercizio 2023 l'importo accantonato ammonta complessivamente a € 889.077.

Un ulteriore fondo rischi è stato costituito a fronte dei oneri derivanti dal possibile pagamento di imposta di registro richiesta con avviso di liquidazione notificato a fine 2020 e riferito ad un atto di concessione di diritto di superficie a favore dell'Istituto; l'importo contestato ed accantonato ammonta a € 601.112.

C.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

€ 7.171.798 (2022: € 7.654.925)

Il fondo corrisponde al totale delle indennità maturate dai dipendenti, al netto degli acconti erogati, alla data di chiusura del bilancio ed è pari a quanto si dovrebbe corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo è soggetto a rivalutazione ai sensi della normativa vigente.



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

Movimenti dei fondi

VOCI DI BILANCIO	Consistenza iniziale	Variazioni nell'esercizio		Consistenza finale
		Incrementi	Decrementi/ Utilizzi	
B Fondi per rischi e oneri				
Trattamento di quiescenza e obblighi simili	0			0
2. Fondi per imposte, anche differite	222.628	753.845	101.219	875.254
3. Strumenti finanziari derivati passivi	0	0	0	0
4. Altri	1.137.689	418.800	66.300	1.490.189
Totale	1.360.317	1.172.645	167.519	2.365.443
C Tratt. di fine rapporto di lav. subordinato	7.654.925	764.219	1.247.346	7.171.798

D. DEBITI

€ 46.239.151 (2022: € 42.283.793)

L'art. 2426 n. 8 del Codice civile, così come modificato dal D.Lgs. 139/2015, prevede che i crediti e i debiti debbano essere rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

In mancanza di applicazione della valutazione del debito con il criterio del costo ammortizzato, i debiti sono iscritti al loro valore nominale.

D.4. Debiti verso Banche

€ 15.467.067 (2022: € 15.824.717)

Sono rappresentati dai debiti nei confronti della Banca Europea degli Investimenti (BEI) per un contratto di mutuo sottoscritto a fine 2021 per il finanziamento del programma realizzativo di nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie. I primi versamenti di fondi pari a € 16.000.000 sono stati effettuati nel mese di luglio 2022.



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

D.6.

Acconti

€ 2.297.452 (2022: € 75.752)

Sono rappresentati dai debiti nei confronti degli assegnatari degli alloggi e dei beni strumentali dell'Istituto per acconti versati nel corso del corrente esercizio e in esercizi precedenti e relativi alle spese accessorie e alle quote condominiali, già conguagliate con i crediti per spese di amministrazione anticipate dall'Istituto (alla voce C.II.1 dell'Attivo).

D.7.

Debiti verso Fornitori

€ 10.813.063 (2022: € 10.099.973)

Rappresentano fatture e bollette di ditte fornitrici pervenute a fine anno, di competenza esercizio 2022 e pagate nei primi mesi dell'esercizio 2023.

D.11.

Debiti verso la Provincia Autonoma di Bolzano Alto Adige

€ 418.627

- per € 163.048 i debiti verso la Provincia Autonoma di Bolzano per il finanziamento residuo relativo all'erogazione del sussidio casa, passato dal luglio 2016 sotto la competenza dei distretti sociali;
- per € 254.412 i debiti verso l'Ufficio Entrate della Provincia Autonoma di Bolzano per il proprio personale in comando presso l'Istituto;
- per 1.167 altri debiti

D.12.

Debiti tributari

€ 1.005.290 (2022: € 614.810)

Rappresentano per € 335.973 le ritenute d'acconto operate nel mese di dicembre e versate all'erario nel mese di gennaio 2024, per € 118.178 i debiti Irap 2023 e per € 551.138 il debito IVA.



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

D.13.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

€ 382.157 (2022: € 383.421)

Sono costituiti dai debiti previdenziali relativi agli stipendi di dicembre 2023 e per quote trattenute a collaboratori e a dipendenti.

D.14

Altri debiti

€ 15.855.497 (2022: € 15.285.146)

Gli altri debiti rappresentano:

- per € 11.242.044 i depositi cauzionali degli assegnatari di alloggi e negozi sui quali vengono corrisposti annualmente gli interessi calcolati al tasso legale;
- per € 19.077 gli interessi passivi calcolati sui depositi cauzionali da corrispondere agli inquilini dell'Istituto;
- per € 1.793.057 i debiti nei confronti dell'Agenzia del Demanio per canoni di locazione e relative spese condominiali incassate per uno stabile di proprietà del Demanio e amministrato dall'Istituto;
- per € 288.926 i debiti nei confronti dei dipendenti per ferie non godute;
- per € 335.218 le trattenute su debiti con imprese costruttrici per cauzioni a vario titolo, nonché cauzioni versate da imprese vincitrici di gare d'appalto a titolo provvisorio e definitivo;
- per € 563.240 i debiti v/inquilini dell'Istituto;
- per € 821.266 i debiti nei confronti dei dipendenti per indennità di competenza 2022 ed altri debiti di minore entità non ancora corrisposti;
- per € 750.000 la stima del costo degli arretrati stipendiali relativi all'anno 2023 riconosciuti con il rinnovo del contratto di intercomparto e che presumibilmente verranno corrisposti al personale dipendente;
- per € 42.669 altri debiti diversi.



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

Durata residua dei debiti

Voci di bilancio	Importi esigibili entro l'esercizio successivo	Importi esigibili oltre l'esercizio successivo		Saldi di bilancio
		di durata residua < 1= a 5 anni	di durata residua > di 5 anni	
Debiti verso banche	€ 367.311	€ 1.571.171	€ 13.528.585	€ 15.467.067
Acconti	€ 2.297.452			€ 2.297.452
Debiti verso fornitori	€ 10.813.063			€ 10.813.063
Debiti verso la Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige	€ 418.627			€ 418.627
Debiti tributari	€ 1.004.653			€ 1.004.653
Debiti v/Istituti previdenza e sicurezza sociale	€ 382.157			€ 382.157
Altri debiti	€ 15.855.497			€ 15.855.497
Totale	€ 31.138.760	€ 1.571.171	€ 13.528.585	€ 46.238.516

E.

RATEI E RISCOINTI

€ 12.373.993 (2022: € 8.603.420)

Questa voce rappresenta per € 5.799.174 l'importo relativo alla fatturazione per affitti e spese accessorie del mese di gennaio 2024, effettuata nel mese di dicembre 2023, per € 4.126.081 l'importo relativo al contributo in conto impianti ricevuto nell'anno 2023 per l'attuazione del programma nazionale di ripresa e resilienza (P.N.R.R.), per € 454.834 del credito verso lo Stato, previsto dal fondo adeguamento prezzi ex art. 26, comma 4, lett. b) del DL 50/2022 per l'aggiornamento dei prezzi applicati nel corso dell'anno 2022 agli appalti di lavori pubblici affidati dall'Istituto, per € 19.431 l'importo del credito d'imposta maturato negli anni 2016-2017 relativo a lavori di risanamento energetico ex L. 286/2006 detraibile dalle imposte sul reddito negli esercizi successivi, per € 4.820 l'importo relativo al credito di imposta per l'acquisto di beni strumentali ex art. 1, co. 184-197 della L. 190/2019 e ex art. 1, co. 1051-1063 della L. 178/2020 e per € 1.969.653 l'importo impegnato dalla Provincia per il risanamento di Via Cagliari 12-52.



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

IMPEGNI, GARANZIE, PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALI

€ 13.898.162 (2022: € 13.407.773)

Garanzie prestate

€ 379.902 (2022: € 584.874)

Si tratta delle polizze fideiussorie prestate nell'interesse dell'Istituto a garanzia della corretta esecuzione di lavori.

Garanzie ricevute

€ 11.412.723 (2022: € 10.659.903)

Si tratta di titoli e fideiussioni depositate dalle imprese a garanzia del regolare svolgimento dei lavori.

Finanziamenti enti diversi – costruzione alloggi loro conto

€ 277.206 (2022: € 276.634)

L'importo indicato rappresenta il finanziamento residuo relativo alla costruzione di 50 alloggi in Bolzano per le forze dell'ordine, su incarico del Commissario del Governo. Gli alloggi sono già stati consegnati e alla fine dell'anno 2009 è stato effettuato il collaudo finale con la chiusura delle posizioni contabili. Il finanziamento residuo è stato trattenuto dall'Istituto per fare fronte a eventuali interventi di manutenzione straordinaria sull'edificio.

Beni di terzi presso l'Istituto

€ 1.828.331 (2022: € 1.886.362)

L'importo è relativo a contributi per sussidio casa erogati dall'Istituto e incassati indebitamente da soggetti non aventi diritto, per la cui riscossione coattiva sono stati incaricati Agenzia delle Entrate – Riscossioni (fino all'anno 2018) e Alto Adige Riscossioni SpA (dall'anno 2019).

Tali somme sono di competenza della Provincia.



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

INFORMATIVA COME DA ART. 1, commi 125-129 L. 127/2017

Soggetto erogante	Data versamento	Importo	Note
Ministero Infrastrutture e trasporti	06.04.2023	168.449,86	Acconto Fondo adeguamento prezzi art. 26b - gen lug 2022
Ministero Infrastrutture e trasporti	06.04.2023	41.557,29	Acconto Fondo adeguamento prezzi art. 26b - gen lug 2022
Ministero Infrastrutture e trasporti	06.04.2023	33.527,12	Acconto Fondo adeguamento prezzi art. 26b - gen lug 2022
Ministero Infrastrutture e trasporti	06.04.2023	13.384,88	Acconto Fondo adeguamento prezzi art. 26b - gen lug 2022
Ministero Infrastrutture e trasporti	06.04.2023	8.040,26	Acconto Fondo adeguamento prezzi art. 26b - gen lug 2022
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	16.06.2023	9.529,64	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	16.06.2023	7.218,42	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	16.06.2023	6.670,75	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	16.06.2023	6.134,88	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	16.06.2023	5.052,89	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	16.06.2023	4.294,42	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	16.06.2023	2.858,90	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	16.06.2023	2.165,53	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	16.06.2023	1.840,46	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	23.06.2023	17.623,45	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	23.06.2023	13.425,43	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	23.06.2023	12.336,41	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	23.06.2023	9.397,80	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	23.06.2023	5.287,04	Contributi progetto FESR / EFRE



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

Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	23.06.2023	4.027,63	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	27.06.2023	49.731,39	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	27.06.2023	34.811,97	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	27.06.2023	33.588,14	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	27.06.2023	23.511,70	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	27.06.2023	14.919,42	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	27.06.2023	10.076,43	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	27.06.2023	2.084,94	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	27.06.2023	1.459,46	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	27.06.2023	625,5	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.07.2023	119.933,38	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.07.2023	83.953,36	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.07.2023	82.228,76	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.07.2023	35.980,02	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.07.2023	35.240,89	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.07.2023	1.591,78	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.07.2023	1.114,24	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.07.2023	477,55	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	06.07.2023	117.469,65	Contributi EFRE	progetto	FESR	/
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	14.12.2023	47.496,03	Contributo copertura differenza alloggi di terzi - canoni provin- ciali / canoni sociali			



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

ALTRE INFORMAZIONI COME DA ART. 2427 C.C.

Partecipazioni possedute

Non ci sono partecipazioni possedute direttamente o per tramite società fiduciaria o per interposta persona in imprese controllate o collegate.

Eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio

L'Istituto non dispone di debiti, crediti o altri importi in valuta estera.

Crediti e dei debiti relativi ad operazioni di retrocessione a termine

L'Istituto non ha stipulato contratti di credito o di debito relativi ad operazioni di retrocessione a termine.

Importo e natura degli elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali

L'Istituto non presenta elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali rispetto ai precedenti esercizi.

Azioni, titoli, azioni di godimento e prestiti convertibili

L'Istituto non ha emesso titoli di questo tipo.

Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società

L'Istituto non ha emesso altri strumenti finanziari.

Finanziamenti effettuati dai soci alla società

Non ci sono finanziamenti dei soci.

Dati richiesti dal terzo comma dell'articolo 2447-septies con riferimento ai patrimoni destinati ad uno specifico affare

Lo statuto della società non prevede la destinazione di patrimoni a specifici affari.



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

Dati con riferimento a proventi da finanziamenti per specifici affari

Lo statuto della società non prevede la destinazione di patrimoni a specifici affari. Pertanto nel bilancio, non essendo previsti patrimoni dedicati ai sensi dell'art. 2447-bis né finanziamenti dedicati ai sensi dell'art. 2447-decies, non esistono proventi correlati o vincoli di beni, frutti di essi.

Operazioni di locazione finanziaria

L'Istituto non ha effettuato alcuna operazione di locazione finanziaria.

Operazioni con parti correlate

Le operazioni realizzate nell'esercizio nei confronti di enti correlati non sono rilevanti e sono state concluse a normali condizioni di mercato, perciò anche ai sensi del principio contabile OIC 12 non risulta necessaria un'indicazione separata.

Accordi fuori bilancio

Gli accordi conclusi dall'Istituto e non risultanti dal bilancio non sono di entità e di natura tale, da determinare significativi rischi e benefici per la società o tali da incidere significativamente sulla struttura finanziaria, patrimoniale e sul risultato d'esercizio dell'Istituto.



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

CONTO ECONOMICO

Il Conto Economico è redatto secondo la IV. Direttiva CEE in forma scalare secondo la configurazione a valore e costi della produzione.

A.

VALORE DELLA PRODUZIONE

€ 67.136.032 (2022: € 64.418.737)

Il valore della produzione è composto dalle seguenti voci:

1.

Ricavi delle vendite e dalle prestazioni

€ 61.220.316 (2022: € 60.528.757)

Proventi tipici dell'ente:

1.a.

Canone di locazione

€ 42.903.541 (2022: € 40.447.121)

L'importo deriva per € 35.050.584 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 5.529.361 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 316.329 da canoni di locazione di alloggi destinati al ceto medio, per € 1.974.243 da canoni di locazione di case albergo per lavoratori, per € 34.551 da canoni di locazione di alloggi presi in affitto da privati e per € 3.689 per canoni di locazione di aree.

L'importo corrisposto dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi da proprietari privati, pari a € 84.453 è compreso nella voce B.8. "costi per il godimento di beni di terzi".

A questi importi devono essere sottratti complessivamente € 5.217 per rettifiche di canoni di locazione di alloggi, che secondo un emendamento al principio contabile OIC 12 devono essere portati a diretto scomputo dei ricavi anche se relativi a esercizi precedenti.



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

Rispetto all'esercizio 2022 si è registrato complessivamente un aumento nei ricavi da canoni di locazione, dovuto principalmente all'aumento del canone medio applicato ai beni strumentali ed ai negozi.

1.b.

Rimborsi e proventi amministrazione stabili

€ 293.216 (2022: € 225.601)

Rappresentano principalmente i rimborsi per spese addebitate agli inquilini.

1.c.

Rimborsi e proventi da manutenzione degli stabili

€ 367.371 (2022: € 267.688)

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

1.d.

Corrispettivi per servizi a rimborso

€ 17.540.964 (2022: € 19.526.889)

Sono costituiti dal rimborso da parte degli inquilini delle spese condominiali sostenute dall'Istituto, nonché degli oneri per il personale addetto alla manutenzione degli spazi verdi e alla gestione degli impianti di riscaldamento.

1.f.

Altri

€ 115.224 (2022: € 61.338)

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



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

4.

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

€ 2.181.085 (2022: € 2.040.335)

4.a.

Trasferimento a patrimonio di interventi ultimati

€ 1.225.745 (2022: € 803.661)

L'importo è relativo alla capitalizzazione delle spese per il personale tecnico dell'Istituto direttamente imputabili alle costruzioni ultimate nel corso dell'esercizio.

4.b.

Altri

€ 955.340 (2022: € 1.236.674)

L'importo è relativo alla variazione delle rimanenze del costo del personale tecnico dell'Istituto imputato al valore delle opere in corso di costruzione.

5.

Altri ricavi e proventi

€ 3.734.631 (2022: € 1.849.645)

Sono rappresentati da:

5.b.

Rimborsi e proventi diversi

€ 418.552 (2022: € 526.881)

Si riferiscono principalmente ai rimborsi da assicurazioni per danni, alla liberazione del fondo cause in corso per cause non più attuali, alla quota addebitata ai dipendenti per il servizio mensa e per l'utilizzo dei telefoni cellulari, ai proventi versati dal GSE per i conti energia aperti 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
Institut por le frabichè sozial

5.c.

Contributi in conto esercizio

€ 49.902 (2022: € 44.485)

Rappresentano il contributo erogato dalla Provincia a copertura della differenza tra la spesa sostenuta dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi privati con applicazione del canone provinciale e il ricavo a titolo di affitto dagli inquilini assegnatari di tali alloggi con applicazione del canone sociale;

5.d.

Plusvalenze da alienazioni

€ 2.111.535 (2022: € 114.455)

L'importo deriva principalmente dalla cessione di 15 alloggi al personale militare, nonché dalla cessione o permuta di piccole pertinenze.

5.e.

Altri

€ 1.154.641 (2022: € 1.163.824)

In seguito all'introduzione, a partire dal bilancio 2015, di una differente modalità di contabilizzazione dei contributi in conto capitale erogati dalla Provincia, i contributi incassati nell'esercizio considerato – e relativi a nuove costruzioni/acquisti/manutenzioni straordinarie ultimate nel corso dell'anno – vengono stornati dalle riserve del Patrimonio Netto ed iscritti tra gli altri ricavi del Conto Profitti e Perdite per l'importo corrispondente al coefficiente utilizzato in sede di ammortamento dei singoli immobili. Si provvede in questo modo a "sterilizzare" una quota degli ammortamenti, in ottemperanza a quanto disposto dal D.Lgs. 118/2011 per la redazione dei bilanci delle aziende sanitarie (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi), al fine di rendere la valorizzazione delle riserve del patrimonio netto più aderente al valore delle immobilizzazioni iscritte nell'Attivo del bilancio.

La quota di riserva per finanziamenti da iscrivere tra i ricavi a compensazione dell'ammortamento degli alloggi calcolata per l'esercizio 2023 ammonta a € 1.071.963.



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

In questa voce di ricavo figurano inoltre € 82.679 derivanti da sopravvenienze attive di minore entità e dal recupero di crediti considerati inesigibili.

B. COSTI DELLA PRODUZIONE

€ 56.454.209 (2022: € 57.301.506)

Sono i costi direttamente imputabili all'attività tipica dell'Istituto:

6. MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI

€ 52.224 (2022: € 20.751)

6.b. Altri

€ 52.224 (2022: € 20.751)

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

7. SPESE PER SERVIZI

€ 23.819.969 (2022: € 25.040.960)

7.a. Spese generali

€ 1.718.535 (2022: € 1.513.212)

La voce di spesa rappresenta:

Indennità componenti del Consiglio di Amministrazione	€ 77.151
Indennità Collegio Sindacale	€ 35.760
Spese gestione uffici	€ 211.458
Spese gestione stampanti multifunzionali	€ 4.700
Spese per manutenzione uffici	€ 72.965
Spese per pulizia – facility management	€ 109.849
Spese postali	€ 99.818
Spese postali massiva	€ 15.568
Spese telefonia fissa	€ 12.462



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

Spese trasmissione dati	€ 72.004
Spese telefoni cellulari	€ 9.008
Spese bancarie (div. conti)	€ 3.680
Spese per abbonamenti, libri, riviste	€ 26.051
Gestione sistema informativo	€ 4.500
Manutenzione macchine ed attrezzature	€ 4.710
Manutenzione hardware	€ 29.061
Manutenzione software	€ 86.909
Spese di rappresentanza Istituto	€ 1.684
Spese generali diverse	€ 7.672
Gestione autovetture	€ 34.846
Gestione automezzi	€ 1.015
Manutenzione autovetture	€ 1.287
Manutenzione automezzi	€ 2.703
Spese assicurazioni di responsabilità civile, patrimoniale e tutela legale, progettazione	€ 35.526
Consulenza legale	€ 25.332
Consulenza amministrativa	€ 40.703
Prestazioni di terzi	€ 398.912
Procedimenti legali e giudiziari Istituto	€ 105.238
Prestazioni Alto Adige Riscossioni Spa (div. conti)	€ 16.905
Pubblicazioni - stampati	€ 10.178
Pubblicazioni - pubblicità	€ 7.355
Spese ricerca personale	€ 5.528
Servizio mensa	€ 147.997

La voce "Procedimenti legali e giudiziari a carico Istituto" comprende l'accantonamento al fondo rischi analitico per cause legali in corso relativo a potenziali spese legali e processuali a cui l'Istituto potrebbe essere chiamato a corrispondere in caso di soccombenza.

Secondo quanto previsto dal Codice Civile e dal principio contabile OIC 31 tale accantonamento deve essere classificato per natura e quindi iscritto nelle voci di conto economico delle pertinenti classi.

7.b.

Spese di amministrazione degli stabili

€ 1.340.699 (2022: € 1.116.727)



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

Questa voce indica l'onere che l'Istituto sostiene per l'amministrazione degli stabili in locazione e si compone come segue:

spese di sorveglianza	€ 61.372
spese di assicurazione degli stabili	€ 445.633
spese di amministrazione esterna degli alloggi	€ 810.533
spese locali uso comune	€ 4.401
spese per variazioni catastali	€ 18.246
spese di gestione di alloggi privati	€ 514

7.c.

Spese di manutenzione degli stabili

€ 4.704.174 (2022: € 4.777.156)

In questa voce sono comprese le spese per la manutenzione degli stabili, così rappresentate:

- per € 3.030.607 dalle spese sostenute per manutenzione ordinaria degli alloggi e delle case albergo;
- per € 1.673.567 costi di ripristino degli alloggi resisi liberi.

7.d.

Spese per servizi a rimborso

€ 15.835.749 (2022: € 17.496.640)

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

7.e.

Spese per interventi edilizi

€ 203.534 (2022: € 120.326)

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



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

€ 17.278 (2022: € 16.899)

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

8.

Spese per godimento di beni di terzi

€ 418.503 (2022: € 405.203)

Questa voce rappresenta per € 84.453 la spesa per locazione di alloggi privati, per i quali l'Istituto corrisponde un canone un canone calcolato ai sensi dell'art. 7 della L.P. n. 1 del 03.01.1978, per € 51.663 la spesa per la locazione dal Comune di Bolzano di una casa albergo per lavoratori, per € 172.961 la spesa per la locazione degli uffici a Bolzano, via Amba Alagi e per € 109.426 il costo per il noleggio di autovetture di servizio.

9.

Oneri per il personale

€ 13.395.597 (2022: € 13.169.130)

Gli oneri per il personale sono comprensivi delle spese per personale tecnico direttamente imputabili ai lavori di costruzione e manutenzione, pari a € 2.181.085 (A4) che sono state capitalizzate.

Al 31.12.2023 Ipes conta 201 collaboratrici e collaboratori, di cui 24 lavorano a tempo parziale al 90%, 34 lavorano a tempo parziale al 75%, 10 lavorano a tempo parziale al 60% e 9 lavorano a tempo parziale al 50%, 2 collaboratori sono in comando dalla Provincia, 5 collaboratrici usufruiscono dell'aspettativa ad orario ridotto, 3 collaboratrici sono assenti per vari motivi legati alla maternità, 1 collaboratrice ha un contratto di lavoro a tempo determinato come sostituta di una collaboratrice assente e 16 collaboratrici e/risp. collaboratori hanno un contratto di lavoro a tempo determinato per coprire posti vacanti.

9.a.

Salari e stipendi

€ 9.981.391 (2022: € 9.383.591)

Stipendi

€ 8.533.120



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

Premio di produttività dirigenti	€ 94.632
Indennità libero professionale personale tecnico	€ 543.196
Compenso forense	€ 54.523
Indennità di Istituto varie	€ 671.859
Diarie e trasferte e rimborso spese viaggio	€ 52.180
Ore straordinari	€ 26.645
Praticanti estivi	€ 5.236

9.b.

Oneri sociali

€ 2.611.300 (2022: € 2.474.680)

9.c.

Trattamento di fine rapporto

€ 725.127 (2022: € 1.249.046)

9.e.

Altri costi

€ 77.778 (2022: € 61.813)

La spesa è relativa per € 40.447 alle spese per la formazione del personale e per € 37.331 ad altre spese minori per il personale.

10.

Ammortamenti e svalutazioni

€ 12.490.675 (2022; € 12.533.190)

10.a.

Ammortamenti beni immateriali

€ 461.483 (2022: € 467.036)

Tale voce è composta per € 26.893 dalla quota di ammortamento del software acquistato in licenza d'uso (percentuale di ammortamento applicata 20%), per € 7.068 dalla quota imputabile all'esercizio delle spese di manutenzione sostenute su beni di proprietà di terzi, ammortizzate in base alla durata del contratto, per € 427.522 dall'ammortamento finanziario degli immobili costruiti in



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

diritto di superficie, calcolato in quote costanti in base alla durata del contratto.

10.b.

Ammortamento beni materiali

€ 11.485.673 (2022: € 11.258.145)

Gli ammortamenti degli immobili sono calcolati in applicazione del Principio Contabile OIC n. 16 che, al paragrafo 62, stabilisce che il valore residuo dell'immobilizzazione debba essere valutato periodicamente al fine di verificare che la stima iniziale sia ancora attuale e che l'ammortamento vada interrotto se, in seguito alla verifica di detta stima, il presumibile valore residuo risulti pari o superiore al valore netto contabile. Per la determinazione del valore netto contabile si fa riferimento ai valori deliberati dalla Provincia ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione.

Tale voce comprende:

le quote di ammortamento degli immobili strumentali (uffici, negozi, garage, sale riunioni, percentuale applicata 3%)	€ 1.276.145
le quote di ammortamento degli alloggi in locazione (percentuale applicata per gli alloggi ultimati fino all'anno 1963 1,40%, per gli alloggi ultimati negli anni 1964-1993 1,10%, per gli alloggi e per gli interventi di manutenzione straordinaria ultimati negli anni 1994-2023 0,80%)	€ 10.122.035
l'ammortamento di mobili (12%), macchine per ufficio (20%), impianti telefonici (20%), macchinari CED (20%), attrezzature varie (15%) e impianti fotovoltaici (9%)	€ 87.493

10.d.

Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide

€ 543.519 (2022: € 808.009)

Trattasi per € 5.219 dell'accantonamento al fondo perdite su crediti commerciali, in esenzione di imposta, nel rispetto della normativa fiscale prevista. Per l'anno corrente si è inoltre provveduto ad adeguare l'accantonamento al fondo



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

per perdite su crediti nei confronti di inquilini di alloggi per € 538.300, in quanto il fondo preesistente non è stato ritenuto sufficientemente capiente.

12.

Accantonamenti per rischi

€ 332.500 (2022: € 5.277)

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

14.

Oneri diversi di gestione

€ 5.944.741 (2022: € 6.126.995)

Questa deriva da:

l'IVA indetraibile da pro-rata (95%)	€ 2.777.568
la quota dell'imposta di registro corrisposta sui contratti di locazione a carico dell'Istituto	€ 503.357
l'imposta di bollo, le tasse comunali per occupazione suolo pubblico, la tassa asporto rifiuti e altre minori	€ 8.827
l'imposta sugli immobili (IMI)	€ 2.092.363
sopravvenienze passive ordinarie e straordinarie	€ 493.898
contributi associativi diversi	€ 48.997
ammende e sanzioni varie, imposte anni precedenti nonché arrotondamenti passivi	€ 19.731

La leggera diminuzione rispetto al precedente esercizio è dovuta principalmente a minore IVA indetraibile su spese generali



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

C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

RISULTATO FINANZIARIO

€ 131.089 (2022: € -121.856)

Il risultato finanziario deriva dalla differenza tra gli interessi attivi maturati sulle disponibilità dell'Istituto e gli interessi passivi corrisposti sulle cauzioni prestate dagli inquilini e sulla prima tranche del finanziamento acceso nel corso dell'esercizio presso la Banca Europea degli Investimenti (BEI).

15. PROVENTI DA PARTECIPAZIONI

Nell'esercizio non sono presenti proventi da partecipazioni indicati nell'articolo 2425, numero 15 del Codice Civile.

16. ALTRI PROVENTI FINANZIARI

€ 1.084.012 (2022: € 222.486)

16.d.5.

Altri proventi

€ 1.084.012 (2022: € 222.486)

Gli altri proventi finanziari sono costituiti:

dagli interessi maturati sui conti correnti dell'Istituto	€ 925.887
dagli interessi su crediti verso assegnatari	€ 65.991
dai proventi derivanti dall'attualizzazione del credito di imposta su Superbonus 110%	€ 92.134

Rispetto allo scorso esercizio vi è stato un notevole incremento degli interessi attivi, dovuto soprattutto al notevole aumento dei tassi di interesse che ha compensato la riduzione della giacenza media sui conti correnti di Cassa.

17. INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

€ 952.922 (2022: € 344.342)



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

17.4.

Altri

€ 952.922 (2022: € 344.342)

Sono costituiti dagli:

interessi sulle cauzioni prestate dagli inquilini	€ 530.333
interessi maturati sul mutuo BEI	€ 422.194
interessi legali per pagamenti oltre la scadenza	€ 395

L'aumento degli interessi passivi è dovuto all'aumento dell'interesse legale da corrispondere sulle cauzioni degli inquilini e al fatto che l'interesse sulla prima tranche di finanziamento BEI, prelevata nel mese di luglio 2022 al tasso del 2,68%, grava sull'intero esercizio.

ONERI CAPITALIZZATI

Nell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

RISULTATO PRIMA DELLA IMPOSTE

€ 10.812.912 (2022: € 6.995.375)

dalla somma algebrica tra:

risultato della gestione caratteristica	€ 10.681.823
differenza tra valore (A) e costi (B) della produzione	
risultato della gestione finanziaria	€ 131.089

deriva il risultato prima delle imposte, al lordo cioè delle imposte sul reddito di esercizio.



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

20.

Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate

€ 3.911.261 (2022: € 3.203.565)

Nella determinazione degli oneri fiscali rilevano la tassazione rateizzata dei finanziamenti in conto capitale erogati dalla Provincia e la tassazione rateizzata delle plusvalenze derivanti dalla cessione di beni immobili.

La disciplina della tassazione dei finanziamenti ha subito diverse modifiche nel corso degli anni.

Per il periodo 1993-1997 era consentito l'accantonamento del 50% dei finanziamenti in un apposito fondo in sospensione d'imposta. La legge 449/97 (Legge finanziaria 1998) ha disposto, a decorrere dall'esercizio 1998, l'intero assoggettamento ad imposta dei finanziamenti incassati, prevedendo tuttavia l'esenzione per i finanziamenti erogati dallo Stato per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica, concessi agli Istituti autonomi case popolari.

La legge 18.02.1999 n. 28, entrata in vigore il 09.03.1999, ha specificato che l'esenzione da imposta riguarda non solo i finanziamenti erogati dallo Stato ma anche quelli erogati dalle Regioni e dalle Province Autonome.

Pertanto a decorrere dal 09.03.1999 sono stati assoggettati a tassazione solamente i finanziamenti erogati dalla Provincia per l'acquisto di immobili, mentre quelli erogati dalla Provincia per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica sono stati accantonati a riserva in esenzione di imposta alla voce A.VI.2.a del patrimonio netto.

Infine, l'art. 1 della L.P. del 28.06.03 n. 12 ha inserito il comma 5-bis nell'art. 21-bis della L.P. del 11.08.1998 n. 9, disponendo che con decorrenza esercizio 2003 i contributi assegnati ai sensi della L.P. 13/98 all'Istituto e finalizzati alla realizzazione delle competenze previste dallo Statuto speciale per il Trentino-Alto Adige in materia di edilizia sovvenzionata sono esenti da IRAP.

Per quanto riguarda l'IRES, l'aliquota ordinaria per l'anno 2023 ammonta al 24% (12% per l'Istituto che gode dell'agevolazione del 50% dell'aliquota). L'imposta da corrispondere per l'anno 2023 ammonta a € 3.304.077, di cui € 3.196.205 gravano sull'esercizio, mentre € 101.219 derivano dall'utilizzo del



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

fondo imposte differite ed € 6.653 derivano dal credito IRES dell'anno precedente non utilizzato in compensazione.

È stato costituito un accantonamento per imposte differite sulle plusvalenze conseguite nell'anno 2023 per € 202.707.

Per quanto riguarda l'IRAP, l'aliquota deliberata dalla Giunta Provinciale per l'anno 2023 ammonta al 3,30%. L'imposta regionale sulle attività produttive da corrispondere per l'anno 2023 ammonta a € 512.349, interamente imputati all'esercizio.

La seguente tabella descrive le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico.

Imposte differite

Descrizione	Fondo esercizio precedente	Differenze temporanee	Assegnazioni al fondo – 2023	Utilizzo del fondo	Fondo fine esercizio
			IRES 12,00%		
Plusvalenze rateizzabili	€ 200.999	0	€ 202.707	€ -95.812	€ 307.894
Contributi su acquisti	€ 21.629	0	0	€ -5.407	€ 16.222
Totale	€ 222.628	0	€ 202.707	€ -101.219	€ 324.116

21. Utile dell'esercizio

€ 6.901.651 (2022: € 3.791.810)

L'utile netto dell'esercizio viene accantonato in un conto speciale ai sensi dell'art. 27, comma 5, L.P. 13/98 e destinato al finanziamento dell'attività costruttiva.