

Bilancio consum tivo '25



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

Colophon

© 2026

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 2025

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
Istitut por le frabichè sozial

Nota Integrativa al bilancio

Premesse

Il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa
- 4) Rendiconto finanziario.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile, integrate dai principi contabili emanati dall'OIC Organismo Italiano di Contabilità.

Principi di redazione

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;
- la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze;



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

- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente. Si precisa inoltre che:
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- l'entrata in vigore dall'01.01.2016 dei nuovi principi contabili nazionali emanati dall'OIC non ha avuto alcun impatto sul bilancio dell'esercizio; la società ha potuto
- mantenere i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, così che i valori di bilancio sono compatibili con quelli dei bilanci precedenti senza dover effettuare alcun adattamento;
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge; • la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- ai fini di una maggiore chiarezza sono state omesse le voci precedute da lettere, numeri arabi e romani che risultano con contenuto zero nel precedente e nel corrente esercizio;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale;



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

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

Nell'esercizio non ci sono stati cambiamenti di principi contabili rispetto all'esercizio precedente.

Correzione di errori rilevanti

Non si è reso necessario procedere alla correzione di errori rilevanti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Tutte le voci dello stato patrimoniale e del conto economico dell'esercizio sono comparabili con quelle dell'esercizio precedente e non si è reso necessario alcun adattamento.



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

I criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio sono quelli previsti dal Codice civile e sono conformi ai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

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

€ 1.499.824.141 (2024: € 1.473.282.714)

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

Nell'esercizio 2025 sono stati spesi complessivamente € 46.463.280, precisamente € 15.602.404 per nuove costruzioni ed acquisti e € 30.860.876 per lavori di manutenzione straordinaria. Tale voce di spesa comprende € 2.077.272 relativi a costi del personale tecnico dell'Istituto capitalizzati, di cui € 618.918 ad incremento del valore delle nuove costruzione e degli acquisti ed € 1.458.354 ad incremento del valore degli interventi di manutenzione straordinaria.

B.I

Immobilizzazioni immateriali

€ 12.081.763 (2024: € 12.435.988)

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte/valutate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione e tenendo conto delle prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del codice civile.

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.



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

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.

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

€ 1.487.720.854 (2024: € 1.460.825.202)

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione/costruzione, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene.

Nel costo dei beni non è stata imputata alcuna quota di interessi passivi.

Le immobilizzazioni materiali esistenti e funzionanti alla data di chiusura dell'esercizio sono sistematicamente ammortizzate a quote costanti sulla base di aliquote economiche-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzazione del singolo cespite e tenendo conto anche dell'usura fisica del bene

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.

Non sono conteggiati ammortamenti su beni alienati o dismessi durante l'esercizio.



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

B.II.1

Terreni e fabbricati

€ 1.437.049.782 (2024: € 1.402.876.132)

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2025 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 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

€ 2.767 (2024: € 3.369)

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2025 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

€ 5.977 (2024: € 10.905)



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

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

€ 213.120 (2024: € 256.429)

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

B.II.5

Immobilizzazioni in corso e acconti

€ 50.449.207 (2024: € 57.678.368)

Si tratta del valore dei cantieri non ancora ultimati alla fine del 2025.

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 31.12.2025 figurano in costruzione, assieme ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria lavori per un valore complessivo di € 45.999.077.

L'importo di € 4.450.130 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. L'Istituto 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 € 12.435.988 a € 12.081.763.

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 € 34.124.812 e il valore delle immobilizzazioni in corso e acconti è diminuito di € 7.229.160.

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 € 1.460.825.202 a € 1.487.720.854.

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	154.199		110.674		43.525	34.850				23.739			54.636
Altri													
Stabili in diritto di superficie	20.160.084		7.781.108		12.378.976	63.764				427.925			12.014.815
Lavori di manutenzione su beni di terzi	24.809		11.322		13.487	5.422				6.597			12.312
Totale	20.339.092		7.903.104		12.435.988	104.036				458.261			12.081.763



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 valutazione di fine esercizio			Altri	Saldo di bilancio
	Costo	Rivalutazioni	F.do Ammortamento	Svalutazioni	Saldo di bilancio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Alienazioni	Rivalutazioni	Ammortamenti	Svalutazioni	Contributi beni strumentali	
Terreni	3.896.143				3.896.143	101.489							3.997.632
Alloggi di proprietà e alloggi conferiti dalla Provincia	1.583.226.460		223.891.997		1.359.334.463	50.235.731	-30.972			-10.019.602		-7.875.240	1.391.644.380
Beni strumentali e sale riunioni	46.080.117		21.639.167		24.440.950	3.687.771				-633.003		-806.565	26.689.153
Stabili in uso diretto	20.777.863		5.573.288		15.204.575	13.218				-499.175			14.718.618
Impianti e macchinari	340.803		337.434		3.369					-602			2.767
Attrezzature industriali e commerciali	315.785		304.880		10.905					-4.928			5.977
Altri beni	8.092.657		7.836.228		256.429	29.323				-72.632			213.120
Immobilizzazioni in corso e acconti	57.678.368				57.678.368		-7.229.161						50.449.207
Totale	1.720.408.196		259.582.994		1.460.825.202	54.067.532	-7.260.133			-11.229.942		-8.681.805	1.487.720.854



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

B.III.

Immobilizzazioni finanziarie

€ 21.525 (2024: € 21.525)

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

Le partecipazioni non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

C.

CAPITALE CIRCOLANTE

€ 56.283.723 (2024: € 58.169.316)

C.I.5.

Acconti

€ 5.741 (2024: € 15.957)

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

C.II.

Crediti

€ 32.690.942 (2024: € 31.473.099)

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.

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



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

facoltà di non applicare il criterio del costo 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", ai crediti relativi agli interventi di riqualificazione energetica "Superbonus 110%" e ai crediti relativi agli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche) in quanto 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.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono.

C.II.1.

Verso utenti e clienti

€ 14.859.753 (2024: € 12.803.006)

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 € 3.478.722.

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



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

Tipologia	Importo del credito	Numero dei debitori
Alloggi	€ 3.214.264	1.743
Case albergo	€ 108.919	183
Negozi/uffici	€ 88.985	26
Garage/posto macchina	€ 53.988	131
Condominio	€ 7.882	1
Diversi locali	€ 4.685	13
Totale	€ 3.478.722	2.097

Di seguito viene illustrata l'evoluzione della morosità nel corso dell'anno 2025.

Tipologia	Arretrato 31.12.2024	di cui recu- perato entro dicembre 2025	Nuovi crediti 2025	Arretrato 31.12.2025
Alloggi	€ 3.622.452	€ 2.559.705	€ 2.151.517	€ 3.214.264
Case albergo	€ 241.291	€ 219.181	€ 86.809	€ 108.919
Negozi/uffici	€ 81.585	€ 60.032	€ 67.432	€ 88.985
Garage/posto macchina	€ 59.935	€ 40.692	€ 34.745	€ 53.988
Condominio	€ 8.358	€ 8.358	€ 7.882	€ 7.882
Diversi locali	€ 3.471	€ 2.125	€ 3.339	€ 4.685
Totale	€ 4.017.093	€ 2.890.093	€ 2.351.723	€ 3.478.722

La nuova morosità generata nell'anno 2025, pari ad € 2.351.723, ammonta al 3,16% del totale fatturato nell'anno per canoni e spese accessorie.

Anno 2025	Numero	Importo	Crediti 2025 in %
Fatture in sca- denza	171.119	€ 74.360.970	3,16%

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



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

Inquilini/assegnatari attivi:

Importo del credito	Numero dei debitori	Importo
< 1.000	1.287	€ 502.142
1.001-3.000	510	€ 885.812
3.001-5.000	143	€ 421.970
5.001-7.000	57	€ 334.071
7.001-9.000	35	€ 276.553
9.001-11.000	15	€ 153.488
11.001-13.000	19	€ 227.945
13.001-15.000	9	€ 127.102
15.001-17.000	5	€ 80.625
17.001-20.000	5	€ 91.957
> 20.000	12	€ 377.058
Totale	2.097	€ 3.478.722

Dell'importo complessivo sopra riportato, nel corso dei primi tre mesi dell'anno 2026 l'Istituto ha recuperato € 1.081.974.

Per il recupero dei crediti nei confronti di inquilini/assegnatari dell'Istituto al 31 dicembre 2025 erano in corso i seguenti provvedimenti:

PROVVEDIMENTI	NUMERO
Solleciti	1.353
Concessione di pagamento rateizzato	208
Decreti in preparazione	159
Decreti ingiuntivi in corso	35
Decreti e concessione di pagamento rateizzato	89
Ancora nessun provvedimento	253
Totale	2.097

Nel corso dell'anno 2025 è stato necessario procedere allo sfratto di 18 inquilini di alloggi e 1 assegnatario di garage/posti macchina nonché 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 € 8.655.987.

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 2002 all'anno 2018 ed Alto Adige Riscossioni Spa dal 2019).

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 degli Agenti per la riscossione coattiva è stata sospesa fino al 31.12.2026.

- c) per € 6.514.105, i crediti relativi alla fatturazione del mese di gennaio 2026 effettuata in forma anticipata nel mese di dicembre 2025; la contropartita è esposta alla voce E. del passivo "ratei e risconti";
- d) per € 3.981.264 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 € 198.375 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 € 7.968.700.

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 € 7.962.550;
- il fondo rischi su crediti di difficile recupero nei confronti imprese ed enti per € 6.150.

Il prospetto illustra la movimentazione dei fondi perdite su crediti nei confronti degli inquilini e delle imprese nel corso dell'anno 2025.

Fondo perdite su crediti verso inquilini

Saldo iniziale	€ 8.245.588
Utilizzo 2025	€ 283.038
Accantonamento 2025	€ 0
	€ 7.962.550



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

Fondo perdite su crediti verso clienti

Saldo iniziale	€ 24.048
Utilizzo 2025	€ 24.048
Accantonamento 2025	€ 6.150
	€ 6.150

C.II.4.

Verso la Provincia Autonoma di Bolzano

€ 8.003.582 (2024: € 10.584.159)

Rappresenta:

- per € 39.773 il credito per l'abbonamento "Alto Adige mobilità " anticipato dall'Istituto a favore dei dipendenti;
- per € 866 il credito per IMI anno 2025 relativo all'edificio ex Arnica a Merano;
- per € 381.207 il credito per finanziamenti in conto capitale per l'attività di manutenzione di un edificio a Bolzano in Via Cagliari 12-52 e di un edificio a Merano, via Manzoni 119-121, impegnati dalla Provincia e commisurati al costo di realizzazione dell'opera, da considerarsi contabilmente come contributi in conto impianti;
- per € 3.760.160 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 del cantiere "Druso est" che verranno incassati nell'anno 2026 in base all'avanzamento dei lavori;
- per € 28.080 il credito per contributi per sussidio casa versati a diversi ricorrenti in base a sentenza, da congruare con l'importo a debito per contributi recuperati tramite riscossione coattiva.
- per € 3.793.496 il credito per finanziamenti PNRR impegnati dalla Provincia nell'anno 2024;

C.II.5-bis)

Crediti tributari

€ 1.721.282 (2024: € 2.262.086)

Trattasi principalmente

- per € 1.084.200 del credito di imposta relativo agli interventi di efficientamento energetico Superbonus 110% per lavori ultimati negli anni 2022, 2023 e 2025.



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

- per € 326.257 del credito d'imposta relativo al "bonus facciate", per lavori terminati nel corso dell'anno 2020.
- per € 310.385 credito d'imposta per interventi di abbattimento barriere architettoniche ultimati negli anni 2024 e 2025.

Ai sensi dell'OIC 15 paragrafo 41, il valore di tali crediti di imposta è stato determinato attraverso l'applicazione del criterio del costo ammortizzato utilizzando come tasso di attualizzazione il tasso più diffuso sul mercato attivo per tale tipologia di crediti.

La quota di competenza dell'anno è stata portata in detrazione delle imposte da versare nel mese di giugno 2026, unitamente ai crediti per ritenute d'acconto operate su interessi attivi e altri crediti di minore entità.

In tale posta figurano inoltre crediti diversi per € 440.

C.II.5-quater

Verso altri

€ 8.106.325 (2024: € 5.823.849)

C.II.5-quater.4.

Diversi

€ 8.106.325 (2024: € 5.823.849)

Questa posta rappresenta:

- per € 5.998.387 i crediti per anticipazioni contrattuali previste dall'art. 35 del DL 50/2016 erogate su richiesta di 15 imprese aggiudicatrici di appalti banditi dall'Istituto;
- per € 1.472.624 i crediti nei confronti dell'Agenzia del Demanio per spese/oneri relativi alla gestione e manutenzione degli alloggi locati alle Forze dell'Ordine;
- per € 327.412 i crediti verso altri enti per dipendenti in posizione di comando;
- per € 190.418 i crediti verso fornitori;
- per € 56.307 le fatture in blocco pagamento;
- per € 47.914 le cauzioni versate dall'Istituto;



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

- per € 7.164 gli anticipi a funzionari dell'economato e dei centri servizi all'inquilinato di Merano e Bressanone;
- per € 5.525 i crediti verso imprese per anticipi spese contrattuali;
- per € 574 e ulteriori crediti di diversa natura.

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	€ 14.859.753			€ 14.859.753
II.4. Crediti verso la Provincia Autonoma di Bolzano	€ 8.003.582			€ 8.003.582
II.5 bis Crediti tributari	€ 896.828	€ 559.692	264.762	€ 1.721.282
II.5. quater 4. Crediti verso altri: diversi	€ 8.106.325			€ 8.106.325
Totale	€ 31.866.488	€ 559.692	264.762	€ 32.690.942

Ripartizione geografica dei crediti

Ai sensi dell'art. 2427, n. 6, del Codice Civile, si evidenzia che tutti i crediti iscritti in bilancio sono vantati nei confronti di soggetti residenti nel territorio italiano. Pertanto, la ripartizione geografica dei crediti risulta integralmente riferita all'Italia.

C.IV.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

€ 23.587.039 (2024: € 26.680.259)

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

C.IV.1.a.

Depositi presso la tesoreria

€ 23.587.039 (2024: € 26.680.259)

Si tratta delle giacenze di denaro sui conti correnti di tesoreria al 31.12.2025 esse risultano così suddivise:



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

giacenza relativa ai fondi dell'Istituto destinati al finanziamento dell'attività ordinaria	€ 4.516.326
giacenza relativa a fondi dell'Istituto destinati al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria e degli interventi finanziati attraverso il programma FESR	€ 4.766.816
giacenza relativa al conto dove affluiscono i finanziamenti con i fondi PNRR	€ 530.309
giacenza relativa al conto dove affluiscono gli anticipi dalla BEI relativi al contratto di mutuo	€ 4.192.386
giacenza relativa al conto dove affluiscono gli anticipi della Provincia per costruzioni ed acquisti	€ 9.289.599
giacenza relativa ai mezzi finanziari residuo relativi all'erogazione del sussidio casa	€ 291.603

D.

RATEI E RISCONTI

€ 751.068 (2024: € 687.574)

I ratei e risconti sono contabilizzati nel rispetto del principio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico, costituiscono quote di costi e ricavi comuni a due o più esercizi.

Questa voce è costituita dal pagamento anticipato avvenuto nel corso dell'anno 2025 di premi assicurativi di competenza dell'esercizio 2026 e dai costi di transazione del contratto di mutuo con BEI addebitati in un'unica soluzione nell'esercizio 2022 ma di competenza dei futuri esercizi



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

VOCI DEL PASSIVO

A.

PATRIMONIO NETTO

€ 1.421.727.795 (2024: € 1.417.621.951)

A.I.

CAPITALE DI DOTAZIONE

€ 4.678.894 (2024: € 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 (2024: € 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 (2024: € 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

€ 114.690.862 (2024: € 111.567.969)

Sono costituite dall'accantonamento a riserva degli utili netti di bilancio vincolati al finanziamento della attività costruttiva e manutentiva dell'Istituto.

A.VI.

ALTRE RISERVE

€ 1.230.860.554 (2024: € 1.231.579.350)

A.VI.1.

Riserve facoltative

€ 38.247 (2024: € 38.247)

A.VI.2.

Riserva per finanziamento in conto capitale per investimenti

€ 1.230.822.307 (2024: € 1.231.541.104)

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 della norma sono da trattarsi contabilmente come contributi in conto impianti e non vengono più imputati al Patrimonio netto del bilancio dell'Istituto.

La riduzione rispetto all'esercizio precedente deriva dalla imputazione del contributo provinciale relativo ad impegni antecedenti l'entrata in vigore della L.P. 5/2022 ma incassato nel 2025.



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

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 dei finanziamenti incassati dopo il 09.03.1999 per la costruzione, risanamento e	€ 1.016.014.365
---	------------------------



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

manutenzione di alloggi (per € 688.008.056), al netto della perdita dell'esercizio 1999 di € 1.640.825. Negli esercizi 2015-2023, la riserva è stata rettificata per "sterilizzare" gli ammortamenti dei singoli cespiti per un importo complessivo di € 6.580.600.	
Fondo finanziamenti in conto capitale per investimenti – riserva frazionata , in cui figura la quota dei contributi incassati negli esercizi 2021-2025 da assoggettare a tassazione negli anni successivi.	€ 45.060
Fondo contributi in conto capitale – riserva tassata , in cui figura la quota dei contributi in conto capitale erogati negli anni 1999-2025 già assoggettati a tassazione.	€ 211.002.723
Altre riserve per finanziamenti , in cui figurano i contributi in conto capitale già impegnati dalla Provincia che saranno incassati negli esercizi successivi	€ 3.760.160

La quota relativa agli acquisti accantonata a riserva non è mai stata fatta figurare tra i componenti positivi di reddito del 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 2025 ammonta ad € 4.824.640 (2024: € 3.122.893)



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 distruibilità, 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 2023	46.812.786	24.538.952	0	104.666.318	1.233.022.327	6.901.651	1.415.942.679
Destinazione del risultato dell'esercizio							
-riserva statutaria				6.901.651			
-altre destinazioni					(1.442.977)		
-altre variazioni							
Alla chiusura dell'esercizio 2024	46.812.786	24.538.952	0	111.567.969	1.231.579.350	3.122.893	1.417.621.951
Destinazione del risultato dell'esercizio							
-riserva statutaria				3.122.893			
-altre destinazioni					(718.796)		
-altre variazioni							
Alla chiusura dell'esercizio 2025	46.812.786	24.538.952	0	114.690.862	1.230.860.554	4.824.640	1.421.727.795



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	114.690.862	A,B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ⑤		
Riserva straordinaria	0	A,B			
Altre riserve: riserva per finanziamenti	1.230.860.554	A,B	vincolata art. 2 L.P. 13/98 ⑤		
Utili (perdite) portati a nuovo	4.824.640	A,B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ⑤		
Totale	1.421.727.795				
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
Institut por le frabichè sozial

B.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

€ 1.907.296 (2024: € 1.903.588)

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

B.2.

Fondo imposte, anche differite

€ 246.417 (2024: € 355.090)

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

B.4.

Altri

€ 1.660.879 (2024: € 1.548.498)

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 2025 l'importo accantonato ammonta complessivamente a € 1.059.767.

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.



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

C.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

€ 6.926.396 (2024: € 6.789.305)

Il debito per TFR è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

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.

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 si-				
1. mili	0			0
2. Fondi per imposte, anche differite	355.090		108.673	246.417
3. Strumenti finanziari derivati passivi	0	0	0	0
4. Altri	1.548.498	157.381	45.000	1.660.879
Totale	1.903.588	157.381	153.673	1.907.296
C Tratt.fine rapporto lav. subordinato	6.789.305	1.032.215	895.124	6.926.396

D.

DEBITI

€ 108.848.097 (2024: € 90.651.552)

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.

Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare



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

una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale.

Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, nel caso di debiti verso Istituti finanziatori, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo ovvero si sia in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso.

D.4.

Debiti verso Banche

€ 81.060.117 (2024: € 57.539.917)

Questa voce rappresenta il debito nei confronti della Banca Europea degli Investimenti (BEI) per un contratto di mutuo sottoscritto a fine 2021 per il finanziamento del programma costruttivo e degli interventi di manutenzione straordinaria. La prima tranche del finanziamento di € 16.000.000 è stata richiesta ed erogata nel mese di luglio 2022, ulteriori tranche sono state richieste ed erogate nel mese di febbraio 2024 per € 14.000.000, nel mese di giugno 2024 per € 14.000.000, nel mese di novembre 2024 per € 15.000.000, nel mese di luglio 2025 per € 15.000.000 e nel mese di novembre 2025 per € 10.000.000.

D.6.

Acconti

€ 1.879.405 (2024: € 3.796.471)

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

€ 6.476.563 (2024: € 10.200.420)



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

Rappresentano fatture e bollette di ditte fornitrici pervenute a fine anno, nonché le fatture ricevute nel 2026 di competenza esercizio 2025 e pagate nei primi mesi dell'esercizio 2026.

D.11.

Debiti verso la Provincia Autonoma di Bolzano Alto Adige

€ 982.356 (2024: € 841.332)

Sono composti come segue:

- per € 298.298 da debiti verso la Provincia Autonoma di Bolzano per somme recuperate mediante riscossione coattiva di contributi per sussidio casa indebitamente percepiti da beneficiari non aventi diritto;
- per € 682.648 da debiti nei confronti della Provincia Autonoma di Bolzano per personale in posizione di comando presso l'Istituto;
- per 1.410 altri debiti di minore entità

D.12.

Debiti tributari

€ 758.876 (2024: € 745.189)

Sono composti come segue:

- per € 126.303 dal debito IVA del mese di dicembre 2025;
- per € 372.137 dalle ritenute d'acconto operate nel mese di dicembre e versate all'erario nel mese di gennaio 2026;
- per € 74.948 dall'imposta di bollo su fatture da versare all'Agenzia delle Entrate;
- per € 89.973 dal saldo IRES 2025;
- per € 95.515 dal saldo IRAP 2025;

D.13.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

€ 462.687 (2024: € 392.499)

Sono costituiti dai debiti previdenziali relativi agli stipendi di dicembre 2025 e per quote trattenute a collaboratori e a dipendenti.



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

D.14

Altri debiti

€ 17.228.093 per (2024: € 17.135.725)

Gli altri debiti rappresentano:

- per € 11.986.186 i depositi cauzionali degli assegnatari di alloggi e negozi sui quali vengono corrisposti annualmente gli interessi calcolati al tasso legale;
- per € 2.104.252 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 € 1.343.721 dai debiti per costi di competenza dell'anno 2025 pagati nell'anno 2026;
- per € 956.010 i debiti v/inquilini dell'Istituto;
- per € 338.187 i debiti nei confronti dei dipendenti per ferie non godute;
- per € 462.955 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 € 23.393 le spese di registro anticipate dagli inquilini;
- per € 13.389 dai crediti verso clienti.

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	€ 1.763.100	€ 7.662.132	€ 71.634.885	€ 81.060.117
Acconti	€ 1.879.405			€ 1.879.405
Debiti verso fornitori	€ 6.476.563			€ 6.476.563
Debiti verso la Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige	€ 982.356			€ 982.356
Debiti tributari	€ 758.876			€ 758.876
Debiti v/Istituti previdenza e sicurezza sociale	€ 462.687			€ 462.687
Altri debiti	€ 17.228.093			€ 17.228.093
Totale	€ 29.551.080	€ 7.662.132	€ 71.634.885	€ 108.848.097



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

Ripartizione geografica dei debiti

Ai sensi dell'art. 2427, n. 6, del Codice Civile, si evidenzia che tutti i debiti iscritti in bilancio sono maturati nei confronti di soggetti residenti nel territorio italiano. Pertanto, la ripartizione geografica dei debiti risulta integralmente riferita all'Italia.

E.

RATEI E RISCOINTI

€ 17.449.348 (2024: € 15.173.207)

Questa voce rappresenta:

- per € 6.514.105 l'importo relativo alla fatturazione per affitti e spese accessorie del mese di gennaio 2026, effettuata nel mese di dicembre 2025;
- per € 5.493.431 l'importo impegnato dalla Provincia per interventi di costruttivi e di manutenzione straordinaria;
- per € 3.733.669 l'importo relativo al contributo in conto impianti per l'attuazione del programma nazionale di ripresa e resilienza (P.N.R.R.) relativo ad interventi non ultimati;
- per € 1.039.682 il contributo dello Stato, previsto dal fondo adeguamento prezzi ex art. 26, comma 4, lett. b) del DL 50/2022 per l'aggiornamento dei prezzi applicati agli appalti di lavori pubblici affidati dall'Istituto;
- per € 45.632 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 € 1.627 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;
- per € 36.887 dal risconto della quota di interessi di competenza di esercizi futuri derivanti dal calcolo del valore attuale del credito d'imposta per abbattimento barriere architettoniche;
- per € 300.100 dal contributo Fesr relativo ad un cantiere in corso;



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

- per € 231.907 dal risconto della quota di interessi di competenza di esercizi futuri derivanti dal calcolo del valore attuale del credito d'imposta per Superbonus;
- per € 35.086 dal risconto della quota di interessi di competenza di esercizi futuri derivanti dal calcolo del valore attuale del credito d'imposta per bonus facciate
- per € 17.222 dalla detrazione Ecobonus su interventi in amministrazione condominiale.

IMPEGNI, GARANZIE, PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALI

€ 18.004.426 (2024: € 13.686.231)

Garanzie prestate

€ 359.902 (2024: € 379.902)

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

Garanzie ricevute

€ 15.686.304 (2024: € 11.247.862)

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

Finanziamenti enti diversi – costruzione alloggi loro conto

€ 252.501 (2024: € 284.521)

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



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

finanziamento residuo è stato trattenuto dall'Istituto per fare fronte a eventuali interventi di manutenzione straordinaria sull'edificio.

Beni di terzi presso l'Istituto

€ 1.705.720 (2024: € 1.773.947)

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.

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

Soggetto erogante	Data versamento	Importo	Note
Ministero Infrastrutture e trasporti	24.06.2025	32.046,75	Saldo Fondo adeguamento prezzi art. 26b – ago dic 2022
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.08.2025	6.500,98	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.08.2025	14.446,60	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.08.2025	15.168,93	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.08.2025	58.710,73	Contributo finanziamento costruzione
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.08.2025	244.834,65	Contributo finanziamento costruzione
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.08.2025	282.740,30	Contributo finanziamento costruzione
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.08.2025	930.000,00	Contributo finanziamento costruzione
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.08.2025	1.120.960,55	Contributo finanziamento costruzione
Ministero Infrastrutture e trasporti	29.10.2025	230.562,64	Acconto Fondo adeguamento prezzi art. 26b - 2024
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.11.2025	8.439.507,00	Contributo finanziamento costruzione e manutenzione
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	19.11.2025	47.517,06	Contributi progetto FESR / EFRE



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

Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	19.11.2025	105.593,44	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	19.11.2025	110.873,12	Contributi progetto FESR / EFRE

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



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

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.

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.

Natura, effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.



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

CONTO ECONOMICO

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

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

A. VALORE DELLA PRODUZIONE

€ 72.197.574 (2024: € 67.104.089)

Il valore della produzione è composto dalle seguenti voci:

1. Ricavi delle vendite e dalle prestazioni

€ 68.046.281 (2024: € 62.456.377)

Proventi tipici dell'ente:

1.a. Canoni di locazione

€ 49.135.133 (2024: € 44.697.215)

L'importo deriva per € 41.090.840 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 5.489.422 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 644.060 da canoni di locazione di alloggi destinati al ceto medio, di alloggi locati a canone sostenibile e di alloggi locati nell'ambito del programma "abitare giovane", per € 1.894.315 da canoni di locazione di case albergo per lavoratori e di minialloggi per il personale



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

sanitario, per € 21.733 da canoni di locazione di alloggi presi in affitto da privati e per € 2.189 per canoni di locazione di aree.

L'importo corrisposto dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi da proprietari privati, pari a € 33.172 è compreso nella voce B.8. "costi per il godimento di beni di terzi".

A questi importi devono essere sottratti complessivamente € 7.426 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.

Rispetto all'esercizio 2024 si è registrato un aumento dei ricavi da canoni di locazione degli alloggi, dovuto principalmente all'aumento del canone minimo di locazione per i nuovi inquilini e all'introduzione di nuovi modelli contrattuali.

1.b.

Rimborsi e proventi amministrazione stabili

€ 180.353 (2024: € 186.679)

Rappresentano principalmente i rimborsi per spese addebitate agli inquilini.

1.c.

Rimborsi e proventi da manutenzione degli stabili

€ 490.008 (2024: € 571.084)

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

1.d.

Corrispettivi per servizi a rimborso

€ 18.210.593 (2024: € 16.961.238)

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.



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

1.f.

Altri

€ 30.194 (2024: € 40.161)

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

4.

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

€ 2.077.272 (2024: € 2.061.318)

4.a.

Trasferimento a patrimonio di interventi ultimati

€ 2.244.024 (2024: € 1.953.671)

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

€ -166.752 (2024: € 107.647)

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

€ 2.074.021 (2024: € 2.586.394)

Sono rappresentati da:



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

5.b.

Rimborsi e proventi diversi

€ 998.516 (2024: € 513.682)

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.

5.c.

Contributi in conto esercizio

€ 0 (2024: € 0)

Il contributo erogato 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 non viene più erogato dalla Provincia in quanto non compreso tra le fonti di finanziamento previste dall'art. 10 della Legge Provinciale n.5 del 21 luglio 2022.

5.d.

Plusvalenze da alienazioni

€ 117.802 (2024: € 1.901.521)

L'importo deriva principalmente dalla permuta di un'area a Dobbiaco.

5.e.

Altri

€ 957.703 (2024: € 171.192)

Questa voce è relativa a sopravvenienze attive di competenza dell'esercizio.



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

B.

COSTI DELLA PRODUZIONE

€ 61.661.461 (2024: € 58.837.833)

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

6.

MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI

€ 34.952 (2024: € 21.697)

6.b.

Altri

€ 34.952 (2024: € 21.697)

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

7.

SPESE PER SERVIZI

€ 27.348.113 (2024: € 24.466.571)

7.a.

Spese generali

€ 2.461.978 (2024: € 1.984.759)

La voce di spesa rappresenta:

Indennità componenti del Consiglio di Amministrazione	€ 88.846
Indennità Collegio Sindacale	€ 44.076
Spese gestione uffici	€ 171.345
Spese gestione stampanti multifunzionali	€ 16.453
Spese per manutenzione uffici	€ 155.239
Spese per pulizia – facility management	€ 136.421
Spese postali	€ 149.288
Spese postali massiva	€ 14.843
Spese telefonia fissa	€ 12.356
Spese trasmissione dati	€ 101.348



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

Spese telefoni cellulari	€ 9.783
Spese bancarie (div. conti)	€ 7.966
Spese per abbonamenti, libri, riviste	€ 26.237
Gestione sistema informativo	€ 15.153
Manutenzione macchine ed attrezzature	€ 415
Manutenzione hardware	€ 4.945
Manutenzione software	€ 73.242
Spese di rappresentanza Istituto	€ 398
Spese generali diverse	€ 9.047
Gestione autovetture	€ 31.021
Gestione automezzi	€ 59.461
Manutenzione autovetture	€ 1.033
Manutenzione automezzi	€ 535
Spese assicurazioni di responsabilità civile, patrimoniale e tutela legale, progettazione	€ 28.849
Consulenza legale	€ 47.896
Consulenza amministrativa	€ 62.909
Consulenza tecnica	€ 35.722
Prestazioni di terzi	€ 1.010.246
Procedimenti legali e giudiziari Istituto	€ 59.292
Prestazioni Alto Adige Riscossioni Spa (div. conti)	€ 16.358
Pubblicazioni - stampati	€ 12.540
Pubblicazioni - pubblicità	€ 12.195
Spese ricerca personale	€ 3.642
Servizio mensa	€ 42.876

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.



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

7.b.

Spese di amministrazione degli stabili

€ 2.469.176 (2024: € 2.339.257)

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

spese di sorveglianza	€ 50.419
spese di assicurazione degli stabili	€ 1.461.251
spese di amministrazione esterna degli alloggi	€ 870.935
spese locali uso comune	€ 4.945
spese per variazioni catastali	€ 81.113
Spese di gestione alloggi privati	€ 513

7.c.

Spese di manutenzione degli stabili

€ 6.269.198 (2024: € 5.044.909)

Le spese per la manutenzione degli stabili si riferiscono:

- per € 4.288.594 alle spese sostenute per manutenzione ordinaria degli alloggi e delle case albergo;
- per € 1.980.604 ai costi di ripristino degli alloggi liberi.

7.d.

Spese per servizi a rimborso

€ 16.018.837 (2024: € 14.851.539)

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

7.e.

Spese per interventi edilizi

€ 107.635 (2024: € 228.501)

Le spese per interventi edilizi rappresentano spese tecniche rimaste a carico dell'Istituto in quanto relative principalmente ad interventi edilizi previsti non più realizzati.



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

7.f.

Altri

€ 21.289 (2024: € 17.605)

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

8.

Spese per godimento di beni di terzi

€ 337.758 (2024: € 399.093)

Questa voce rappresenta:

- per € 33.172 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 € 53.956 la spesa per la locazione dal Comune di Bolzano di una casa albergo per lavoratori;
- per € 165.475 la spesa per la locazione degli uffici a Bolzano, via Amba Alagi
- per € 85.155 il costo per il noleggio di autovetture di servizio.

9.

Oneri per il personale

€ 14.664.949 (2024: € 13.445.612)

Gli oneri per il personale sono comprensivi delle spese per personale tecnico direttamente imputabili ai lavori di costruzione e manutenzione, pari a € 2.077.272 (A4) che sono state capitalizzate.

Al 31.12.2025 Ipes conta 215 collaboratrici e collaboratori, di cui 21 lavorano a tempo parziale al 90%, 38 lavorano a tempo parziale al 75%, 7 lavorano a tempo parziale al 60% e 10 lavorano a tempo parziale al 50%, 2 collaboratori sono in comando dalla Provincia, 5 collaboratori sono in comando presso altri enti, 2 collaboratrici usufruiscono dell'aspettativa ad orario ridotto, 6 collaboratrici sono assenti per vari motivi legati alla maternità, 4 collaboratrice hanno un contratto di lavoro a tempo determinato in sostituzione di personale assente e 20 collaboratrici e/risp. collaboratori hanno un contratto di lavoro a tempo determinato per coprire posti vacanti.



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

9.a.

Salari e stipendi

€ 10.865.022 (2024: € 9.910.885)

Stipendi	€ 8.845.510
Premio di produttività dirigenti	€ 254.988
Indennità libero professionale personale tecnico	€ 531.654
Compenso forense	€ 60.790
Indennità di Istituto varie	€ 1.095.884
Diarie e trasferte e rimborso spese viaggio	€ 58.726
Ore straordinari	€ 14.320
Praticanti estivi	€ 3.150

9.b.

Oneri sociali

€ 2.852.069 (2024: € 2.659.742)

9.c.

Trattamento di fine rapporto

€ 858.507 (2024: € 778.275)

9.e.

Altri costi

€ 89.351 (2024: € 96.710)

La spesa è relativa per € 53.672 alle spese per la formazione del personale e per € 35.679 ad altre spese minori per il personale.

10.

Ammortamenti e svalutazioni

€ 11.694.352 (2024: € 13.361.090)

10.a.

Ammortamenti beni immateriali

€ 458.261 (2024: € 475.682)



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

Tale voce è composta per € 23.739 dalla quota di ammortamento del software acquistato in licenza d'uso (percentuale di ammortamento applicata 20%), per € 6.597 dalla quota imputabile all'esercizio delle spese di manutenzione sostenute su beni di proprietà di terzi, ammortizzate in base alla durata del contratto, per € 427.925 dall'ammortamento finanziario degli immobili costruiti in diritto di superficie, calcolato in quote costanti in base alla durata del contratto.

10.b.

Ammortamento beni materiali

€ 11.229.942 (2024: € 12.248.983)

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%)	€ 1.132.178
le quote di ammortamento degli alloggi in locazione (percentuale applicata per gli alloggi ultimati fino all'anno 1965 1,40%, per gli alloggi ultimati negli anni 1966-1995 1,10%, per gli alloggi e per gli interventi di manutenzione straordinaria ultimati negli anni 1996-2025 0,80%)	€ 10.019.602
l'ammortamento di mobili (12%), macchine per ufficio (20%), impianti telefonici (20%), macchinari CED (20%), attrezzature varie (15%) e impianti fotovoltaici (9%)	€ 78.162



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

10.d.

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

€ 6.150 (2024: € 636.425)

Trattasi dell'accantonamento al fondo perdite su crediti commerciali in esenzione di imposta, nel rispetto della normativa fiscale prevista.

Per l'anno 2025 non è stato necessario provvedere ad adeguare l'accantonamento al fondo per perdite su crediti nei confronti di inquilini di alloggi in quanto il fondo esistente è stato ritenuto capiente.

12.

Accantonamenti per rischi

€ 121.681 (2024: € 89.608)

Trattasi dell'accantonamento a 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

€ 7.459.655 (2024: € 7.054.162)

Questa deriva da:

l'IIVA indetraibile da pro-rata (95%)	€ 4.323.014
la quota dell'imposta di registro corrisposta sui contratti di locazione a carico dell'Istituto	€ 522.012
l'imposta di bollo, le tasse comunali per occupazione suolo pubblico, la tassa asporto rifiuti e altre minori	€ 9.666
l'imposta sugli immobili (IMI)	€ 2.143.895
sopravvenienze passive ordinarie e straordinarie	€ 416.259
contributi associativi diversi	€ 39.112
Interessi di competenza di altri enti	€ 5.697



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

C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

RISULTATO FINANZIARIO

€ 1.515.925 (2024: € 983.763)

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 sulle tranche del finanziamento acceso 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

€ 876.368 (2024: € 1.169.475)

16.d.5.

Altri proventi

€ 876.368 (2024: € 1.169.475)

Gli altri proventi finanziari sono costituiti:

dagli interessi maturati sui conti correnti dell'Istituto	€ 640.498
dagli interessi su crediti verso assegnatari	€ 26.891
dai proventi derivanti dalla liberazione dell'attualizzazione dei crediti di imposta Bonus facciate per l'anno 2020, Superbonus 110% per gli anni 2022,2023 e 2025, Barriere architettoniche per gli anni 2024 e 2025	€ 208.979



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

17. INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

€ 2.392.293 (2024: € 2.153.238)

17.4.

Altri

€ 2.392.293 (2024: € 2.153.238)

Sono costituiti dagli:

interessi sulle cauzioni prestate dagli inquilini	€ 246.728
interessi maturati sul mutuo BEI	€ 2.142.774
interessi legali per pagamenti oltre la scadenza	€ 2.791

L'aumento degli interessi passivi è dovuto all'incidenza degli interessi maturati sulle tranche di finanziamento BEI.

La prima tranche del finanziamento di € 16.000.000 è stata erogata nel mese di luglio 2022 ad un tasso fisso trentennale del 2,68%, la seconda tranche di € 14.000.000 è stata erogata nel mese di febbraio 2024 ad un tasso fisso trentennale del 3,46%, la terza tranche di € 14.000.000 è stata erogata nel mese di giugno 2024 ad un tasso fisso trentennale del 3,49%, la quarta tranche di € 15.000.000 è stata erogata nel mese di novembre 2024 ad un tasso fisso trentennale del 3,21%, la quinta tranche di € 15.000.000 è stata erogata nel mese di luglio 2025 ad un tasso fisso trentennale del 3,67%, la sesta tranche di € 10.000.000 è stata erogata nel mese di novembre 2025 ad un tasso fisso trentennale del 3,76%.

ONERI CAPITALIZZATI

Nell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

RISULTATO PRIMA DELLA IMPOSTE

€ 9.020.188 (2024: € 7.282.493)

dalla somma algebrica tra:

risultato della gestione caratteristica	€ 10.536.113
differenza tra valore (A) e costi (B) della produzione	
risultato della gestione finanziaria	-€ 1.515.925



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

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

20.

Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate

€ 4.195.548 (2024: € 4.159.600)

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio.

Lo stato patrimoniale e il conto economico comprendono, oltre alle imposte correnti, anche le imposte differite calcolate tenendo conto delle differenze temporanee tra l'imponibile fiscale e il risultato del bilancio. Le differenze sono originate principalmente da costi imputati per competenza all'esercizio, la cui deducibilità fiscale è riconosciuta nei successivi esercizi.

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.

Per quanto riguarda l'IRES, l'aliquota ordinaria per l'anno 2025 ammonta al 24% (12% per l'Istituto che gode dell'agevolazione del 50% dell'aliquota). L'imposta da corrispondere per l'anno 2025 ammonta a € 3.782.762, di cui € 3.674.089 gravano sull'esercizio, mentre € 108.673 derivano dall'utilizzo del fondo imposte differite.

Per quanto riguarda l'IRAP, l'aliquota deliberata dalla Giunta Provinciale per l'anno 2025 ammonta al 3,90%. L'imposta regionale sulle attività produttive da corrispondere per l'anno 2025 ammonta a € 521.459, 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.



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

Imposte differite

Descrizione	Fondo esercizio precedente	Differenze temporanee	Assegnazioni al fondo – 2025	Utilizzo del fondo	Fondo fine esercizio
			IRES 12,00%		
Plusvalenze rateizzabili	€ 344.276	0		€ -103.266	€ 241.010
Contributi su acquisti	€ 10.815	0		€ -5.407	€ 5.407
Totale	€ 355.091	0		€ -108.673	€ 246.417

21.

Utile dell'esercizio

€ 4.824.640 (2024: € 3.122.893)

L'utile netto dell'esercizio viene accantonato a riserva del Patrimonio netto e destinato al finanziamento di interventi di manutenzione straordinaria degli stabili.