



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

**BESCHLUSS
DES VERWALTUNGSRATES**

**DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Nr. **39**
Sitzung vom **28.05.2021**

N°
seduta del

Betreff:

Oggetto:

**Genehmigung der Schlussbilanz für
das Geschäftsjahr vom 01. Jänner
2020 bis zum 31. Dezember 2020**

**Approvazione del bilancio
consuntivo per l'esercizio dal 01
gennaio 2020 al 31 dicembre 2020**

in Anwesenheit der
Verwaltungsratsmitglieder

Präsidentin
Räte

Francesca Tosolini
Heiner Schweigkofler
Sabine Fischer

in presenza dei componenti del
Consiglio di Amministrazione

Presidente
Consiglieri

in Anwesenheit der
nachstehenden Mitglieder des
Aufsichtsrates
Präsident

Räte

Friedrich Mairhofer

Ludwig Castlunger
Renate König

in presenza dei
sottoindicati componenti del
Collegio dei Sindaci
Presidente

Sindaci

im Beisein
des Generaldirektors

Wilhelm Palfrader

con l'assistenza del
Direttore Generale



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

BESCHLUSS DES VERWALTUNGSRATES

DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DEL

VOM

28.05.2021

VORSCHLAG EINGEREICHT VON:

PROPOSTA PRESENTATA DA:

Amt für Buchhaltung und Haushalt

Ufficio contabilità e bilancio

Genehmigung des Bilanzabschlusses für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2020 bis zum 31. Dezember 2020

Approvazione del bilancio consuntivo per l'esercizio dal 01 gennaio 2020 al 31 dicembre 2020

Die Präsidentin erläutert den Bilanzbericht, welcher wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

Der Aufsichtsrat erläutert seinen Bilanzbericht, welcher wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

Dr. Nicoletta Partacini und Dr. Manuel Tripodi erläutern die wichtigsten Bilanz Eckdaten.

Es wird auf Grundlage des Berichts des Steuerberaters des Institutes die Möglichkeit besprochen, die Aufwertung der Vermögensgüter in Anwendung des Art. 10 des Gesetzesdekrets Nr. 104/2020 mit Bezug auf die Bilanzwerte der Institutssitze in der Horaz-Straße 14 und in der Mailand-Straße vorzunehmen.

Nach ausführlicher Besprechung einigt man sich die Aufwertung der Bilanzwerte für die Institutssitze in der Horaz-Straße 14 und in der Mailand-Straße 2 vorzunehmen und den Entwurf des Rechnungsabschlusses des Jahres 2020 entsprechend abzuändern.

Gestützt auf den Art. 18 des L.G: 13/98.

Gestützt auf den Art. 12 der Satzungen des Institutes.

Die Sichtvermerke für die fachliche Ordnungsmäßigkeit, für die buchhalterische Ordnungsmäßigkeit sowie für die Rechtmäßigkeit im Sinne des Art. 13 des Landesgesetzes vom 22.10.1993 Nr. 17 in geltender Fassung liegen vor.

Dies vorausgeschickt,

**beschließt der Verwaltungsrat mit
Stimmeneinhelligkeit und in gesetzlicher**

La Presidente illustra la relazione al bilancio che fa parte integrante della presente deliberazione.

Il Collegio dei Sindaci illustra la propria relazione al bilancio, che fa parte integrante della presente deliberazione.

La dott.ssa Nicoletta Partacini e il dott. Manuel Tripodi illustrano i contenuti principali del bilancio.

Viene inoltre discussa, sulla base della relazione del consulente fiscale dell'Istituto, l'opportunità di operare la rivalutazione dei beni di impresa in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 110 del DL 104/2020 con riguardo al valore di bilancio delle sedi dell'Istituto di Via Orazio 14 e Via Milano 2.

Dopo ampia discussione si ritiene opportuno operare la rivalutazione del valore in bilancio delle sedi dell'Istituto di Via Orazio 14 e Via Milano 2, modificando conseguentemente la bozza di bilancio consuntivo 2020.

Visto l'art. 18 della L.P. 13/98.

Visto l'art. 12 dello Statuto dell'Istituto.

I visti relativi alla regolarità tecnica, alla regolarità contabile ed in ordine alla legittimità, di cui all'art. 13 della legge provinciale del 22.10.1993 n. 17, con le successive modifiche ed integrazioni, sono stati apposti.

Ciò premesso,

**il Consiglio d'Amministrazione ad
unanimità di voti legalmente espressi**



Form

1. den Entwurf des Bilanzabschlusses wie folgt abzuändern:

- Der Wert des materiellen Anlagevermögens wird um € 13.457.014,00 erhöht und steigt von ursprünglich € 1.352.765.526,00 auf € 1.366.222.540,00 an.
- Der Wert des Nettovermögens wird um € 13.053.304,00 erhöht und steigt von € 1.381.313.109,00 auf € 1.394.366.413,00 an.
- Die Steuerschulden werden um € 403.710,00 erhöht und steigen von € 570.106,00 auf € 973.816,00 an.

und die Abteilung Finanzen und allgemeine Dienste zu beauftragen die entsprechenden Dokumente abzuändern.

2. den Bilanzabschluss für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2020, bestehend aus der Vermögensrechnung, der Erfolgsrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem erklärenden Bericht, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses bilden mit den im Punkt 1 angeführten Änderungen zu genehmigen;

3. diesen Beschluss der Landesregierung für die Gesetzmäßigkeitskontrolle im Sinne des Art. 19 des L.G. 13/98 zu übermitteln.

delibera

1. di apportare alla bozza di bilancio consuntivo le seguenti modifiche:

- Il valore delle Immobilizzazioni materiali viene aumentato di € 13.457.014,00 passando da € 1.352.765.526,00 a € 1.366.222.540,00.
- Il valore del Patrimonio Netto viene incrementato di € 13.053.304,00 passando da € 1.381.313.109,00 a € 1.394.366.413,00
- I Debiti tributari vengono incrementati di € 403.710,00, passando da € 570.106,00 a € 973.816,00

e di incaricare la Ripartizione Finanze e Servizi generali di modificare la documentazione di riferimento.

2. di approvare il bilancio consuntivo per l'esercizio 1° gennaio - 31 dicembre 2020, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota integrativa, che formano parte integrante della presente delibera con le modifiche di cui al punto 1;

3. di inviare la presente delibera alla Giunta Provinciale per il controllo di legittimità ai sensi dell'art. 19 della L.P. 13/98.



RELAZIONE DELLA PRESIDENTE AL BILANCIO CONSUNTIVO 2020

Egregi Membri del Consiglio d'Amministrazione!

Egregi Membri del Collegio dei Sindaci!

Egregi Signore e Signori!

Nell'anno 2020 il Consiglio d'amministrazione è stato informato in modo dettagliato sull'andamento dell'attività dell'Istituto in occasione delle riunioni periodiche e sulla base della documentazione fornita dalla Direzione generale dell'IPES. È stato pertanto in grado verificare il corretto svolgimento dei procedimenti riguardanti i diversi settori di attività dell'Istituto. La presente relazione illustra lo stato di realizzazione del programma di costruzione e dei lavori della manutenzione straordinaria e ordinaria, l'attività di amministrazione e gestione degli stabili, nonché la corretta gestione amministrativa. La relazione comprende inoltre i dati significativi per l'analisi del bilancio con particolare attenzione all'andamento del fatturato e delle principali voci di ricavo e di costo, agli investimenti realizzati e alle relative fonti di finanziamento, all'evoluzione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Stato di realizzazione del programma di costruzione

Dall'allegata relazione al bilancio consuntivo risulta che nell'esercizio 2020 sono stati spesi complessivamente € 31.620.244,00 precisamente € 7.494.874,00 per nuove costruzioni ed € 24.125.370,00 per lavori di straordinaria manutenzione, mentre i costi del personale tecnico portati ad incremento del valore delle nuove costruzioni e degli interventi di manutenzione straordinaria ammontano ad € 2.211.299,00.

Con delibere n. 1052 del 16.10.2018 e n. 385 del 21.05.2019 la Giunta Provinciale ha approvato il programma di costruzione per gli anni 2018-2022 per complessivi 434. Dei 434 alloggi previsti nell'ambito del programma edilizio 2016-2022, alla data del 31.12.2020, 24 sono stati ultimati e consegnati (Andriano, Brunico e Stelvio), 15 erano in costruzione, 202 erano in fase in progettazione, per 109 era disponibile un'area edificabile mentre per i restanti 84 alloggi era prossima l'assegnazione dell'area. Agli alloggi ultimati e consegnati si aggiungono pure gli 8 nel comune di Tirolo che erano finanziati e previsti nell'ambito del precedente programma provinciale 2011-2015 (delibera n. 1230 del 27.10.2015).



A **Bolzano** per quanto riguarda la realizzazione di ca. 65 alloggi attraverso la demolizione dell'ex collegio "Lehrlingsheim" in via Castel Flavon è in corso la stesura del progetto esecutivo e pertanto nel corso dell'anno 2021 potranno essere avviate le procedure per la pubblicazione della gara di appalto.

È stata pubblicata la gara di appalto per la realizzazione di 15 alloggi in via Maso della Pieve e l'inizio lavori è previsto per l'estate del 2021.

Più di 70 partecipanti hanno aderito al concorso per la realizzazione di 35 alloggi nella z. esp; "Druso est/Prati di Gries", nell'agosto 2020 la commissione di concorso ha selezionato i professionisti vincitori e ad oggi è in fase di definizione il progetto preliminare. IPES ha nel frattempo aderito al consorzio di realizzazione del sistema di infrastrutture a servizio dell'area di espansione, i relativi lavori (tunnel, rete di servizi, verde comune) sono in fase di ultimazione.

Complessivamente per il capoluogo è prevista la costruzione di ca. 124 alloggi.

Nel comune di **Laives** prosegue il cantiere per la realizzazione di 30 alloggi all'ultimo lotto della zona di espansione Toggenburg 1, la fine lavori è prevista nell'autunno 2021.

Nel comune di **Egna** l'Istituto dispone di un lotto edilizio nella zona "C2 Gänsplätzen" per la realizzazione di 12 alloggi. I progettisti stanno ultimando il progetto esecutivo e la pubblicazione della gara di appalto per i lavori è prevista per il 2021.

Nel comune di **Ora** è in fase di predisposizione la gara per l'affidamento dei servizi di progettazione per la realizzazione di 8 alloggi nella zona di espansione "Palain".

Nel comune di **Merano** la Giunta Prov.le ha approvato un nuovo programma per 30 alloggi (nel rione S. Antonio). È stata fatta una ripetuta ed approfondita analisi della complessa situazione urbanistica, edilizia e patrimoniale di questo storico rione. Sulla base di questo studio è emersa una chiara indicazione di compiere nuovi sforzi per risolvere la situazione giuridica sotto l'aspetto urbanistico/patrimoniale. Prima di effettuare investimenti miranti alla ristrutturazione degli edifici esistenti che appare meno indicata, è opportuno esaminare tutte le eventuali possibilità di realizzazione in modo da poter utilizzare pure la potenziale cubatura edilizia.

Nell'ambito del programma di manutenzione straordinaria, è stato ristrutturato l'edificio in via Carducci (ex sede dell'istituto) dove sono stati realizzati 8 appartamenti. I complessi lavori di ristrutturazione e ristrutturazione sono stati portati a termine.

Con delibera n. 1052 del 16.10.2018 è stata approvata per il comune di **Appiano** la realizzazione di ulteriori 10 nuovi alloggi. Nella zona „Stampflweg" è disponibile un terreno edificabile in proprietà della Provincia. Il formale trasferimento dall'ufficio patrimonio della Provincia è avvenuto. Sono state avviate approfondite trattative con il



Comune di Appiano per chiarire gli oneri molto elevati per le opere di urbanizzazione primaria come pure i problemi ancora aperti relativi agli allacciamenti infrastrutturali. È stata predisposta la documentazione per il bando di gara per un concorso di idee.

A **Lana**, il comune ha proposto all'Istituto un'area edificabile nella via Merano; la predisposizione urbanistica del piano di attuazione non è stata ancora completata da parte del privato proprietario. In base al programma approvato i 16 appartamenti previsti potranno essere costruiti su questo lotto. Per l'edificio in via Resia 1-1a è stato eseguito il rilievo di base per la pianificazione della demolizione con successiva nuova costruzione del fabbricato esistente (circa 14-15 appartamenti). Questo progetto è stato rinviato al 2024.

A **Tirolo** e **Solda/Stelvio** sono stati ultimati e consegnati agli inquilini assegnatari 8 risp. 5 alloggi.

A **Silandro** L'Istituto è proprietario di un terreno nella zona di espansione "Malaun C3". La progettazione esecutiva dei 14 appartamenti previsti è stata completata ed è stato possibile deliberare ed avviare la procedura per l'appalto dei lavori.

Pure a **Laces**, il progetto di massima per il lotto assegnato nella zona Kreuzbichl è già stato presentato al comune.

A **Martello** Il progetto esecutivo per la costruzione di 5 alloggi nella zona Kirchacker è stato esaminato dalla Commissione tecnica ed approvato dal Consiglio di Amministrazione. I lavori saranno appaltati ed avranno inizio nel corso del 2021.

A **Scena** il Comune ha messo a disposizione un lotto edificabile per la costruzione di 8 alloggi nella zona Widum-Goyen II. è stato possibile eseguire il rilievo e il sondaggio geognostico preliminare.

A **Terlano**, l'IpES dispone di un lotto edificabile nella zona Kastl a Settequerce: il concorso di progettazione si è concluso e sono stati individuati i vincitori di progettazione. La relativa progettazione potrà avvenire nel corso del 2021

A **Badia** è stata bandita la gara per Coordinatore di Concorso di progettazione per la realizzazione di 5 nuovi alloggi nella z. esp. "Boscdaplan II".

A **Bressanone** sono in fase di ultimazione i lavori per 18 alloggi nell'edificio in via Roncato 11 sotto tutela storico artistica, di cui 9 alloggi per anziani oltre a spazi per uffici per il Comune di Bressanone.

È stato conferito l'incarico al team vincitore del concorso di progettazione nella z. esp. "Landwirt" per la costruzione di 9 nuovi alloggi.

A **Brunico** sono stati collaudati i lavori per la realizzazione di 15 nuovi alloggi in via Kerer 10.



È stato conferito l'incarico al team vincitore del concorso di progettazione per la costruzione di 34 nuovi alloggi nell'area dell'ex caserma "Decobelli".

A **Castelrotto** sono in fase di ultimazione i lavori per la realizzazione di 6 alloggi nella z. esp. "Wegmacher II".

A **Dobbio** è stato approvato il progetto definitivo ed è iniziato il progetto esecutivo per la costruzione di 6 nuovi alloggi nella z. esp. "Sulzenhof".

A **Fiè allo Sciliar**, è stato approvato il progetto definitivo ed è iniziato il progetto esecutivo per la costruzione di 14 nuovi alloggi nella z. esp. "Via Bolzano".

A **Gais** sono stati collaudati i lavori per la realizzazione di 9 nuovi alloggi nella z. esp. "Laubmoos".

A **Ortisei** è stata bandita la gara per Coordinatore di Concorso di progettazione per la realizzazione di ca.15 nuovi alloggi nella z. esp. "Socrep I".

A **Renon** sono stati collaudati i lavori per la realizzazione di 9 nuovi alloggi nella z. esp. "Festwiese".

A **San Candido** sono stati collaudati i lavori per la realizzazione di 9 nuovi alloggi in via Pusteria 25.

A **San Lorenzo** di Sebato è stato conferito l'incarico al team vincitore del concorso di progettazione nella z. esp. "Auerwiese".

A **Vipiteno** è stato approvato il progetto definitivo ed è in fase di ultimazione il progetto esecutivo per 12 alloggi nella z. esp. S. Margherita.

Interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria

Nel corso dell'anno trascorso sono stati completati **332** interventi di risanamento e ripristini di alloggi di vecchia costruzione resisi liberi e sono inoltre stati realizzati 90 interventi di abbattimento delle barriere architettoniche (prevalentemente adattamento dei bagni) e 14 interventi di installazione di servoscala.

A **Bolzano** sono in fase di ultimazione i lavori per il progetto "Sinfonia" di via Palermo 74-76-78-80 e via Milano 101-103.

Nel corso del 2020 sono iniziati i lavori di riqualificazione energetica dello stabile di viale Europa 172-176. I lavori - finanziati in parte con fondi FESR - verranno ultimati nel 2021.

È in corso la progettazione per l'intervento di riqualificazione energetica dell'edificio di via Milano 88, dove l'intervento verrà finanziato aderendo al Superbonus 110%.

La gara di appalto per i lavori di rifacimento delle coperture dell'edificio di via Novacella 1 è stato pubblicato, l'inizio lavori è previsto a gennaio 2021.



È stata ultimata la sostituzione di serramenti ed avvolgibili per il complesso di viale Europa 49-53 e per tutta la sede IPES di via Orazio.

Oltre all'attività ordinaria l'Ufficio Tecnico Est ha ultimato la rendicontazione finale di 6 interventi di risanamento energetico cofinanziati con il programma FESR: Bressanone (35 alloggi), Brunico (24 alloggi), Campo Tures (14 alloggi), Castelrotto (7 alloggi), Chiusa (3 alloggi), Dobbiaco (6 alloggi), per un valore pari a € 3.053.733,80.

È proseguita la rendicontazione dell'intervento di risanamento energetico in via Stazione 12 (6 alloggi) a Valdaora cofinanziato con fondi FESR per il quale è previsto un contributo di € 432.000,00.

Sono state approvate le richieste di cofinanziamento con fondi FESR di 3 nuovi interventi di riqualificazione energetica: Gais (8 alloggi), Luson (6 alloggi) e Vipiteno (12 alloggi), per i quali è previsto un contributo complessivo di € 2.664.423,18.

Nell'ambito del programma di manutenzione straordinaria sono stati ultimati e collaudati i lavori di risanamento energetico di edifici nei comuni di Valle Aurina am Eidenbachl 70-80 (6 alloggi), Villandro via Kranebitt 9-11 (11 alloggi), Campo di Trens via Stilves 74 (8 alloggi), Dobbiaco via Perger 15-21 (8 alloggi), Santa Cristina via Paul 35-49 (8 alloggi). Si sono ultimati i lavori per la trasformazione della sottostazione di teleriscaldamento a Brunico in via Marco Polo 13 (6 alloggi) e i lavori di completamento dell'isolamento termico a Rasun/Anterselva via Greiter 15 (6 alloggi). Si è pure ultimata la progettazione esecutiva di un muro di sostegno a Falzes, via Gruben 8 e la progettazione esecutiva per il recupero del garage interrato a Vipiteno via Gänsbacher 27-31.

Sono in fase di ultimazione i seguenti lavori di risanamento energetico: Bressanone via Fienili 5 (8 alloggi), Gais via Lovello 1-15 (8 alloggi), Luson via König Arnulf 6 (6 alloggi) e Vipiteno via Riesenbachl 2 (12 alloggi).

Sono in elaborazione le progettazioni esecutive per gli interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento energetico: Bressanone via Castellano 83-87 (17 alloggi), Bressanone via Vittorio Veneto 33 (26 alloggi), Brunico via Kerer 45 (14 alloggi), Perca via Poligono 47-49 (8 alloggi), San Candido via Dr. Scheiber 17 (6 alloggi) per i quali sarà richiesto il cofinanziamento Superbonus 110%.

È in fase di elaborazione la progettazione definitiva per il risanamento energetico dell'edificio a Sarentino via Alto Adige 19 (6 alloggi).

È stata inoltre bandita una gara per la sostituzione dei serramenti per un importo complessivo di € 424.000 €. Sono stati ultimati i lavori di risanamento di 51 alloggi e bandite 2 gare per il risanamento di ulteriori 50 alloggi.

Nella zona dell'Ufficio Tecnico Ovest è stato possibile dare avvio alla progettazione all'esecuzione risp. concludere numerosi significativi interventi di manutenzione straordinaria:



Sono stati risanati e messi a disposizione per nuovi inquilini 34 alloggi.

Sono state predisposte anche due nuove gare di appalto ognuna da € 990.000,00

Sono stati stati predisposti, avviati ed in parte ultimati una serie di progetti per interventi di straordinaria manutenzione compresa la sostituzione di finestre; Lasa, via della scuola 21-23 (lavori ultimati e collaudati), Silandro/Vezzano 8 alloggi (lavori ultimati e collaudo in corso), Appiano via M.Sparer 171-227 29 all. (lavori appaltati ed aggiudicati all'impresa con inizio presumibile in primavera 2021), Caldaro, via Lavardi 95 9 all. (lavori ultimati), S.Pancrazio. Widumanger 5-7 10 all. (progettazione esecutiva conclusa l'appalto avverrà nel corso del 2021) Castelbello, via tre canti 2-4 8 all. + 3 nuovi in seguito alla sopraelevazione (individuata tramite gara d'appalto la ditta esecutrice con inizio lavori presunto in primavera 2021), Merano p.za S. Vigilio 11-12 24 all. (appalto ed aggiudicazione dei lavori in primavera 2021); rinnovo delle facciate e sostituzione delle finestre dell'edificio a Merano, via D. Chiesa 4-30 con 110 all. (esperita la gara d'appalto con inizio dei lavori previsto per l'inizio del 2021, A merano, via Manzoni 119-121 è stato predisposto il progetto esecutivo per i lavori di manutenzione straordinaria ed il relativo appalto avrà luogo nel corso del 2021, A Lagundo, via M. Ladurner 7-11 sono stati appaltati i lavori di risanamento energetico ed individuata l'impresa esecutrice; nel corso del 2021 i lavori verranno eseguiti. Per l'edificio a Malles/Laudes è iniziata la progettazione esecutiva per i lavori di riqualificazione energetica che saranno ultimati nel 2021 con susseguente esperimento della gara d'appalto.

Nell'ambito della manutenzione ordinaria sono stati affidati nel corso dell'anno 117 nuovi incarichi per un totale di spesa prevista (in media sono contratti da 24 mesi) di ca. € 5.500.000 che fanno riferimento a ca. 8.800/9.000 fatture elaborate. Aggiunti ai contratti già in essere, nell'anno 2020 si è raggiunto un numero di 337 contratti attivi gestiti dall'Ufficio Tecnico Manutenzione.

Durante l'anno si sono conclusi i lavori inerenti l'installazione dell'impianto di climatizzazione della sede Ipes di via Milano 2 a Bolzano, nel corso del quale l'edificio è stato anche collegato alla rete del teleriscaldamento, smantellando così i 9 impianti di riscaldamento sparsi un po' in tutto il fabbricato. Il costo complessivo dell'intervento è di ca. € 600.000.

Continuano naturalmente gli abituali piccoli interventi di manutenzione ordinaria come pittura di uffici, ripristino di pavimenti, registrazione di serramenti, manutenzione delle vie di fuga, ecc.



Amministrazione degli stabili dell'Istituto e in amministrazione condominiale

Nel corso dell'anno 2020, nei tre Centri Servizi all'Inquilinato sono stati amministrati 570 complessi residenziali di proprietà esclusiva dell'Istituto. Tale attività riguarda l'amministrazione degli spazi comuni, degli spazi verdi e altri spazi esterni, nonché la rendicontazione agli inquilini con la suddivisione delle spese accessorie in base ai consumi e alle quote millesimali. Inoltre è stata eseguita la rendicontazione delle spese accessorie agli inquilini dei 483 condomini amministrati da amministratori esterni.

Uno spazio sempre maggiore all'interno dell'amministrazione degli edifici richiede il management dei conflitti all'interno dei complessi abitativi, soprattutto se di grandi dimensioni, anche a seguito di una popolazione sempre più eterogenea. La presenza maggiore di persone, che oltre con problematiche economiche si confrontano anche con problematiche sociali e di salute, ha come conseguenza, che il rispetto del regolamento delle affittanze e il corretto e rispettoso utilizzo degli spazi comuni costituisce un problema maggiore rispetto al passato. Nella gestione di queste situazioni l'Ipes ha bisogno della collaborazione di altri attori in ambito sociale e della sicurezza pubblica.

Il 2020 si è rilevato impegnativo dal punto di vista organizzativo a causa delle limitazioni di movimenti e contatti imposti dalle misure sul contenimento della pandemia; adempimenti che normalmente sono caratterizzati da intensi contatti con il pubblico, come la raccolta annuale dei redditi per il calcolo del canone, attività che riguarda l'intera Ripartizione inquilinato, e la consegna delle domande di assegnazione alloggio (ca. 5.000 all'anno) hanno dovuto in brevissimo tempo essere organizzate in modo da poter essere gestite in maniera digitale o con un minimo di contatto con il pubblico. Grazie all'impegno e alla flessibilità dei collaboratori della ripartizione è stato possibile portare queste attività a termine nei tempi previsti.

Assegnazione di alloggi

Nell'anno 2020 a Bolzano è stato possibile assegnare un alloggio a tutti i richiedenti delle graduatorie generali fino a: 2 persone 22 punti, 3 persone 25 punti, 4 persone 28 punti (fino a 29 punti per gli alloggi di grandi dimensioni destinati a 5 o più persone) in base alle graduatorie delle domande presentate nel 2019. I richiedenti inseriti nella graduatoria per "persone anziane" hanno invece ottenuto l'assegnazione di un alloggio con un punteggio minimo di 16 punti.

A Merano è stato possibile assegnare un alloggio ai richiedenti che hanno presentato domanda per le graduatorie generali nell'anno 2019 con almeno 26 punti (fino a 29 punti



per gli alloggi di grandi dimensioni destinati a 5 o più persone) e ai richiedenti delle graduatorie per "persone anziane" fino a 18 punti.

Nell'anno 2020 in tutta la provincia sono state presentate 4.970 domande di assegnazione di un alloggio sociale. Al 04.05.2021 risultavano ancora da esaminare 7 domande.

Patrimonio immobiliare dell'Istituto

Al 31.12.2020 l'Istituto disponeva di 13.426 alloggi di cui 23 presi in affitto da privati.

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

Al 31.12.2020 i 12.550 alloggi locati erano destinati:

6.156 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico italiano;

5.262 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico tedesco;

772 a richiedenti stranieri (50 appartenenti e 684 non appartenenti all'Unione Europea);

194 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico ladino;

166 alloggi sono stati dati in affitto ad enti, associazioni o altri.

Per quanto riguarda i rimanenti 876 alloggi, si tratta prevalentemente di abitazioni in fase di ristrutturazione.

Suddivisione per classi di età degli inquilini

206 titolari di contratto d'affitto hanno da 0 - 30 anni

763 titolari di contratto d'affitto hanno da 31 - 40 anni

1.987 titolari di contratto d'affitto hanno da 41 - 50 anni

3.091 titolari di contratto d'affitto hanno da 51 - 60 anni

2.398 titolari di contratto d'affitto hanno da 61 - 70 anni

2.460 titolari di contratto d'affitto hanno da 71 - 80 anni

1.355 titolari di contratto d'affitto hanno da 81 - 90 anni

190 titolari di contratto d'affitto hanno da 91 - 100 anni

4 titolari rientrano nella fascia oltre i 100 anni.



Nell'anno 2020 sono stati effettuati inoltre 70 cambi di alloggio richiesti dagli inquilini, prevalentemente per motivi di salute.

Nell'anno 2020 sono stati assegnati 350 alloggi; 33 in nuove costruzioni, 317 in vecchi complessi.

Gli alloggi sono stati assegnati nella seguente maniera:

- 122 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico tedesco
- 168 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico italiano
- 4 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico ladino
- 13 a richiedenti appartenenti all'Unione Europea
- 35 a richiedenti non appartenenti all'Unione Europea
- 8 a diversi enti ed associazioni.

Monitoraggio e contenimento della morosità

La grave crisi economica legata all'emergenza sanitaria Covid-19 ha purtroppo interessato anche parte degli inquilini dell'Istituto.

Nell'intento di limitare gli effetti negativi della crisi, la Giunta Provinciale con delibera n.248 del 07.04.2020 ha disposto per le famiglie nelle quali almeno un membro abbia dovuto sospendere l'attività lavorativa in seguito alle restrizioni imposte per contrastare la diffusione del virus, oppure sia stato licenziato o collocato in cassa integrazione, la sospensione per il periodo intercorrente tra il 5 aprile e il 30 giugno 2020 del pagamento dei canoni e delle spese accessorie degli immobili dell'Istituto. La sospensione ha riguardato anche i locatari di immobili commerciali costretti a sospendere la loro attività per lo stesso motivo. La delibera ha previsto il pagamento da parte degli inquilini dei importi sospesi entro il 31 dicembre 2020, senza l'addebito di interessi o sanzioni. Le domande di sospensione del pagamento del canone e delle spese accessorie per i mesi di aprile, maggio e giugno 2020 pervenute all'Istituto sono state 260 per un importo totale di € 414.492-

A fronte del perdurare delle crisi, la Giunta Provinciale, con delibera n.1085 del 29/12/2020, ha adottato ulteriori misure nel settore dell'edilizia abitativa, posticipando ulteriormente il termine per il pagamento dei canoni sospesi dal 31 dicembre 2020 al 30 giugno 2021.



Nella stessa delibera è stata inoltre disposta, al verificarsi di determinati presupposti legati all'emergenza sanitaria, la sospensione del pagamento dei canoni e delle spese accessorie per gli immobili dell'Istituto per il periodo intercorrente il 5 gennaio ed il 31 marzo 2021. Il pagamento relativo ai import sospesi da questo secondo provvedimento dovrà essere effettuato entro il 30 settembre 2021. Le domande di sospensione del pagamento del canone e delle spese accessorie per i mesi di gennaio, febbraio e marzo 2021 pervenute all'Istituto sono state 43 per un importo totale di € 92.258-

Con D.L. nr. 18 del 17.03.2020, il legislatore nazionale ha disposto inoltre la sospensione delle le procedure esecutive per il rilascio degli immobili.

Questi provvedimenti hanno comportato un aumento dei crediti nei confronti degli inquilini dell'Istituto, contrastato solo in parte da un'intensa attività di monitoraggio e di concessione di pagamenti rateali da parte dell'ufficio preposto all'incasso dei canoni.

Pago Pa

Il sistema pagoPA è stato realizzato dall'Agenzia per l'Italia Digitale (AgID) in attuazione dell'art. 5 del Codice dell'Amministrazione Digitale e del D.L. 179/2012 al fine di permettere al cittadino di scegliere metodi di pagamento moderni e al mercato di poter integrare i pagamenti con nuovi strumenti innovativi, rendendo il sistema più aperto e flessibile. Il vantaggio è quello di poter fruire di un sistema di pagamento semplice, standardizzato, affidabile e non oneroso per la PA e più in linea con le esigenze dei cittadini attraverso i canali sia fisici che online di banche e altri Prestatori di Servizi di Pagamento (PSP).

Dall'autunno 2020 l'Istituto ha integrato i propri sistemi di pagamento con pagoPA, in anticipo rispetto alla data di adesione obbligatoria da parte di tutte le PA e le società di pubblici servizi prevista dalla Legge per lo scorso 28 febbraio 2021.

Finanziamento attività costruttiva e manutenzione straordinaria degli immobili

La Provincia, con comunicazione dell'Ufficio vigilanza e consulenza della Ripartizione Enti locali di data 29.06.2020 ha dato incarico all'IPES di stipulare un mutuo per il finanziamento del programma di costruzione per il periodo 2021-2025.

Successivamente, in seguito ad un incontro con il Presidente della Giunta provinciale e con l'Assessora all'Edilizia abitativa, con comunicazione della Ripartizione Edilizia abitativa



di data 16.10.2020, è stato disposto di finanziare tramite mutuo anche gli interventi di risanamento degli alloggi liberi e gli interventi di manutenzione straordinaria per il triennio 2021-2023 per la quota non finanziabile tramite la disponibilità finanziaria dell'Istituto.

Il fabbisogno di finanziamento complessivo per la copertura dei costi per nuove costruzioni per il periodo 2021-2025 e per la copertura dei costi di manutenzione straordinaria per il periodo 2021-2023 è stato stimato in complessivi € 181.956.461, di cui € 48.378.000 da coprirsi con disponibilità finanziaria dell'Istituto, € 8.000.000 da coprirsi con contributo in conto capitale della Provincia ed € 125.578.500 da coprirsi attraverso la stipula di un contratto di mutuo.

Al fine di individuare le fonti più idonee per il finanziamento dell'attività costruttiva e manutentiva e di valutare l'impatto di un'operazione di indebitamento sull'equilibrio economico e finanziario dell'Istituto, è stato affidato un incarico di consulenza a Euregio+, società in house della Provincia, che ha predisposto nel mese di novembre 2020 un documento prospettico di analisi economica e finanziaria dell'Istituto per il periodo 2021-2030.

Contemporaneamente la Ripartizione finanze ha effettuato un'approfondita analisi in merito alle opportunità di finanziamento disponibili e alle condizioni economiche applicabili ad una tipologia di mutuo ad erogazione multipla, necessario per finanziare i diversi progetti costruttivi e manutentivi previsti nell'arco temporale 2021 -2025.

Sulla base di questa analisi, preso atto che i progetti proposti possono usufruire del cofinanziamento di Bei a condizioni economiche vantaggiose, la Giunta Provinciale con delibera nr.19 del 19.01.2021 ha autorizzato l'IPES a ricorrere alla stipula di un contratto di mutuo per € 125.578.500 e a verificare, in via prioritaria la possibilità di accedere ad un cofinanziamento con BEI a condizioni di tasso agevolato e a bandire, in subordine e per la parte non coperta con cofinanziamento di BEI, una procedura di gara pubblica per l'accensione di un mutuo con Cassa Depositi e Prestiti o con altri Istituti bancari.

L'istruttoria di BEI si è conclusa il 31.03.2021 con la concessione di un finanziamento che copre l'intero fabbisogno di cofinanziamento dell'Istituto e attualmente sono in fase di predisposizione il contratto di prestito tra BEI e IPES e il contratto di garanzia, a copertura degli obblighi derivanti dal contratto di prestito, tra BEI e Provincia.

Il Consiglio d'Amministrazione ha effettuato nell'anno 2020 complessivamente 14 sedute e approvato 85 delibere.



Analisi del bilancio d'esercizio al 31.12.2020

Andamento del fatturato e della gestione

Andamento dei ricavi

I ricavi delle vendite e delle prestazioni dell'Istituto 2020 sono stati pari ad € 54.183.881, in aumento rispetto a quelli del 2019 di € 302.507.

Andamento della gestione

L'esercizio 2020 si chiude con un utile d'esercizio pari ad € 4.723.684, in aumento rispetto a quello dell'esercizio 2019, pari invece a € 1.518.014.

Nell'esercizio in esame il valore aggiunto è aumentato passando da € 35.444.521 ad € 36.332.995 sostanzialmente per la diminuzione degli altri costi di gestione. Il rapporto tra valore aggiunto e valore della produzione è quindi aumentato passando dal 65,8% al 67,1%. Le spese per il personale sono aumentate attestandosi ad € 12.717.757 rispetto ai precedenti € 12.461.009, principalmente per gli aumenti previsti dal contratto collettivo di intercomparto della Provincia per il periodo 2019-2021. L'incidenza dei costi del personale sul fatturato è quindi aumentata al 23,5% rispetto al 23,1% del precedente esercizio. Il margine operativo lordo è migliorato rispetto all'esercizio precedente passando da € 22.983.512 ad € 23.615.238, corrispondenti ad un'incidenza sui ricavi del 43,6% (es. prec. 42,7%).

Il risultato operativo - al netto degli altri ricavi ed oneri - è leggermente peggiorato di € 137.347 rispetto all'esercizio precedente ed ammonta ad € 8.675.027 (€ 8.812.374 nell'anno precedente).

Il saldo tra i proventi e gli oneri finanziari è aumentato da - € 41.774 a + € 10.942.

Il saldo tra gli altri proventi e oneri (voci a5, b12, b13 e b14 del Conto Economico) è nettamente migliorato rispetto al 2019. L'aumento è stato di € 4.246.240, passando da - € 4.784.651 a - € 538.411.

Le imposte d'esercizio ammontano a € 3.423.874 pari al 6,3% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni (es. prec. 4,6%), in aumento rispetto all'anno precedente. I dettagli riguardanti le imposte dell'esercizio sono riportati nella nota integrativa.

Dal prospetto del Rendiconto Finanziario 2020 emerge che il saldo delle disponibilità liquide a fine esercizio sono diminuite di € 6.685.266 passando da € 28.463.255 a € 35.148.521.



Investimenti e finanziamenti

Gli investimenti dell'esercizio in commento riguardano per € 218.772 le immobilizzazioni immateriali e per € 34.306.009 le immobilizzazioni materiali.

Nello specifico, nel corso dell'esercizio il valore delle immobilizzazioni materiali ha registrato acquisizioni per € 36.016.352, mentre il valore delle immobilizzazioni in corso e acconti è diminuito di € 1.710.343.

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali riguardano prevalentemente l'acquisto di terreni e fabbricati (€ 35.808.654).

I restanti investimenti riguardano impianti e macchinari (€ 74.753), attrezzature commerciali (€ 13.778) ed altri cespiti (€ 119.167).

Nel corso dell'esercizio non sono state contabilizzate cessioni di immobili.

L'importo iscritto nell'esercizio precedente tra le immobilizzazioni in corso è diminuito di € 1.710.343.

Gli investimenti in immobilizzazioni immateriali si suddividono in software in licenza d'uso per € 88.761, in stabili in diritto di superficie per € 122.599 e lavori di manutenzione su beni di terzi per € 7.412.

Nell'esercizio sono state alienate immobilizzazioni immateriali relative a stabili in diritto di superficie dal valore netto contabile pari a 144.687,03.

Gli ammortamenti sono descritti in dettaglio nella nota integrativa.

Il valore delle due sedi di proprietà dell'Istituto ubicate a Bolzano in via Orazio e in via Milano dell'Istituto, in ottemperanza alla facoltà di cui all'art. 110 della Legge 13 ottobre 2020 n. 126, sono state rivalutate ai fini civilistici e fiscali le per il valore complessivo di € 13.457.014.

Situazione patrimoniale, finanziaria ed economica

Situazione patrimoniale e finanziaria

La composizione patrimoniale risulta essere la seguente (importi in €):

	es. 2020		es. 2019	
Attivo	€	%	€	%
Immobilizzazioni	1.373.417.924	95,54%	1.344.906.006	94,97%
Attivo circolante	63.954.276	4,45%	71.074.240	5,02%
Ratei e risconti attivi	156.653	0,01%	143.592	0,01%



Totale	1.437.528.853	100	1.416.123.838	100
<i>Passivo</i>	€	%	€	%
Patrimonio netto	1.394.366.413	97,00%	1.370.007.209	96,74%
TFR e fondi per rischi e oneri	9.066.496	0,63%	8.862.291	0,63%
Debiti	28.989.289	2,02%	27.983.089	1,98%
Ratei e risconti passivi	5.106.655	0,36%	9.271.249	0,65%
Totale	1.437.528.853	100	1.416.123.838	100

Alla data di chiusura dell'esercizio la società dispone di un patrimonio netto pari al 97,00% del totale attivo, rispetto al 96,74% dello scorso anno.

Le immobilizzazioni sono coperte al 100% da mezzi propri esattamente come nell'esercizio precedente.

Situazione economica

Come già illustrato, nell'esercizio in esame l'ammontare dei ricavi delle vendite e delle prestazioni è aumentato se confrontato con l'esercizio precedente dello 0,6%, così come il valore aggiunto è leggermente in aumento (2,5%). L'esercizio chiude con un utile d'esercizio pari a € 4.723.684.

RENDICONTO ECONOMICO (importi in Euro)

	Esercizio 2020		Eserc. prec.		Variazioni	
	val.	%	val.	%	val.	%
RICAVI DELLE VENDITE/PRESTAZIONI	54.183.881	100	53.881.374	100	302.507	0,6%
- Costo del venduto (+a2+a3-b6-b11)	-18.166	0,0%	-23.231	0,0%	5.065	-21,8%
+ Produz. int. immob. tecniche (a4)	2.211.299	4,1%	2.282.280	4,2%	-70.981	-3,1%
- Altri costi di gestione (b7, b8)	-20.044.019	37,0%	-20.695.902	38,4%	651.883	-3,1%
VALORE AGGIUNTO	36.332.995	67,1%	35.444.521	65,8%	888.474	2,5%
- Costi per il personale	-12.717.757	23,5%	-12.461.009	23,1%	-256.748	2,1%
MARGINE OPERATIVO LORDO	23.615.238	43,6%	22.983.512	42,7%	631.726	2,7%
- Ammortamenti gest. op. (10a/b/c)	-13.871.603	25,6%	-13.533.517	25,1%	-338.086	2,5%
- Accantonamenti gest. op.(10d)	-1.068.608	-2,0%	-637.621	-1,2%	-430.987	67,6%
RISULTATO OPERATIVO	8.675.027	16,0%	8.812.374	16,4%	-137.347	-1,6%



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

Saldo proventi/oneri finanziari	10.942	0,0%	-41.774	0,1%	52.716	-126,2%
Saldo rettifiche val. att. fin.	0	0,0%	0	0,0%	0	
Saldo altri proventi e oneri (a5-b12-b13-b14)	-538.411	1,0%	-4.784.651	8,9%	4.246.240	-88,7%
RISULTATO EC. AL LORDO DELLE IMP.	8.147.558	15,0%	3.985.949	7,4%	4.161.609	
- Imposte d'esercizio	-3.423.874	6,3%	-2.467.935	4,6%	-955.939	38,7%
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	4.723.684	8,7%	1.518.014	2,8%	3.205.670	

Conto economico

	es. 2020	es. 2019
Valore della produzione	61.994.567	57.567.632
Costi della produzione	-53.857.951	-53.539.909
<i>Risultato operativo</i>	<i>8.136.616</i>	<i>4.027.723</i>
Proventi ed oneri finanziari	10.942	-41.774
Rettifiche valore attività finanziarie	0	0
Proventi ed oneri straordinari	0	0
Risultato economico al lordo delle imposte	8.147.558	3.985.949
Imposte dell'esercizio	-3.423.874	-2.467.935
Utile d'esercizio	4.723.684	1.518.014

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 è stato sottoposto a revisione contabile da parte del Collegio dei sindaci che attesta la regolarità della gestione e la corretta rappresentazione in bilancio della situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

La Presidente propone al Consiglio di Amministrazione di approvare il presente bilancio consuntivo 2020

La Presidente ringrazia i membri del consiglio d'amministrazione, i membri del collegio dei sindaci, la Direzione dell'Istituto e tutti i collaboratori per avere contribuito al raggiungimento di questi risultati.

LA PRESIDENTE

TOSOLINI
dott.ssa Francesca Tosolini
2021.06.03 08:58

Bolzano, 28 maggio 2021



BERICHT DER PRÄSIDENTEN ZUR JAHRESABSCHLUSSRECHNUNG 2020

Sehr geehrte Verwaltungsräte,
sehr geehrte Aussichträte,
meine Damen und Herren!

Der Verwaltungsrat hat sich im Berichtsjahr 2020 durch seine periodischen Treffen, sowie anhand der Dokumentationen der Generaldirektion des Wobi über die Entwicklung und die Lage des Instituts eingehend informiert. Dementsprechend konnte er sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in den verschiedenen Tätigkeitsbereichen des Institutes überzeugen. Im folgenden Bericht wird der Stand der Umsetzung des Bauprogrammes und der außerordentlichen und ordentlichen Instandhaltungsarbeiten dargelegt. Außerdem wird die Verwaltung der Institutsgebäude und der Kondominien, die Gesuche um eine Wohnung und die Situation der Mieten in Grundzügen umrissen. Der Bericht umfasst eine Analyse zum Jahresabschlusses, den Umsatz, sowie die wichtigsten Ertrags- und Kostenpunkte, die getätigten Investitionen und den dabei verwendeten Geldmittel und den entsprechenden Vermögens-, Finanz- und Wirtschaftsverlauf.

STAND DER UMSETZUNG DES BAUPROGRAMMES

Aus dem Bilanzbericht geht hervor, dass im Berichtsjahr 2020 für die Bautätigkeit insgesamt € 31.620.244,00 ausgegeben wurden und zwar € 7.494.874,00 für Neubauten und € 24.125.370,00 für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, während sich die aktivierten Kosten für das technische Personal für die Bautätigkeit und die außerordentliche Instandhaltung auf € 2.211.299,00 beliefen.

Die Landesregierung hat mit Beschlüsse Nr. 1052 vom 16.10.2018 und Nr. 385 vom 21.05.2019 das neue Bauprogramm für die Jahre 2018-2022 für insgesamt 434 Wohnungen genehmigt. Von den 434 vorgesehenen Wohnungen des Wohnbauprogramms 2016-2022 waren zum 31.12.2020 24 (Andrian, Bruneck und Stils) fertiggestellt und an die Mieter übergeben, 15 waren in der Bauphase, 202 in Projektierungsphase, für weitere 109 Wohnungen waren die Baugründe verfügbar, während für die verbleibenden 84 Wohnungen die Grundzuweisung kurz vor dem Abschluss stand. Zu den fertiggestellten und übergebenen Wohnungen sind auch die 8 in der Gemeinde Tirol hinzuzufügen, die im Rahmen des vorhergehenden Landeswohnbauprogramm 2011-2015 (Beschluss Nr. 1230 vom 27.10.2015 finanziert und vorgesehen waren.



Was die Verwirklichung von ca. 65 Wohnungen in **Bozen**, Kuelpachweg, durch den Abriss und den Wiederaufbau des ehemaligen „Lehrlingsheimes“ betrifft, ist die Ausarbeitung des Ausführungsprojektes im Gange, sodass es im Laufe des Jahres 2021 möglich sein wird das Verfahren für die Veröffentlichung der Ausschreibungsbekanntmachung einzuleiten.

Die Ausschreibung für die Arbeiten zur Realisierung von 15 Wohnungen in den Pfarrhofstrasse ist veröffentlicht worden, der Arbeitsbeginn ist im Sommer 2021 vorgesehen.

Mehr als 70 Bewerber haben am Planungswettbewerb für die Verwirklichung von 35 Wohnungen in der E.Z. „Drusus Ost/Grieser Au“ teilgenommen; im August 2020 hat die Wettbewerbsjury die Planungsgruppe ermittelt und das Vorprojekt wird gerade ausgearbeitet. Inzwischen ist das WOBI dem Konsortium für die Verwirklichung der Erschließungsanlagen zugunsten der Erweiterungszone beigetreten; die diesbezügliche Arbeiten (Tunnel, Versorgungsnetz, Gemeinschaftsgrünanlagen) befindet sich in der Endphase.

Insgesamt ist für die Stadt Bozen der Bau von ca. 124 Wohnungen vorgesehen.

In der Gemeinde **Leifers** laufen die Arbeiten für die Verwirklichung von 30 Wohnungen in dem letzten Baulos der Zone „Toggenburg 1“ weiter, das Bauende ist für Herbst 2021 vorgesehen.

In der Gemeinde **Neumarkt** verfügt das Institut in der Zone „C2 Gänsplätzen“ über ein Baulos für die Errichtung von 12 Wohnungen. Die beauftragten Projektanten sind dabei, das Ausführungsprojekt fertigzustellen und die Veröffentlichung der Ausschreibung für die Vergabe der Arbeiten ist im Laufe des Jahres 2021 vorgesehen.

In der Gemeinde **Auer** wird die Ausschreibung für die Vergabe des Planungsauftrags für die Realisierung von 8 Wohnungen in der Erweiterungszone „Palain“ vorbereitet.

In der Gemeinde **Meran** besteht ein Neubauprogramm von 30 Wohnungen (in der St. Antoniussiedlung). Es wurde eine wiederholte Analyse und Vertiefung der komplexen, urbanistischen bau- und vermögensrechtlichen Situation dieser historischen Siedlung gemacht. Aufgrund dieser Studie ergibt sich eine klare Empfehlung, abermalige Anstrengungen zur Lösung der baulichen und vermögensrechtlichen Situation zu unternehmen. Bevor Investitionen in die wenig sinnvolle Sanierung der bestehenden Baustruktur getätigt werden, sollten jegliche Möglichkeiten einer Ausschreibung untersucht werden, damit die potentielle Baukubatur auch genutzt werden kann.

Im Zuge des Programmes für die außerordentliche Instandhaltung wurde das Gebäude in der Carduccistraße (ehemaliger Sitz des Institutes) umgebaut und 8 Wohnungen



realisiert. Die komplexen Umbau- und Sanierungsarbeiten konnten abgeschlossen werden.

Mit Beschluss der Landesregierung Nr. 1052 vom 16.10.2018 wurde für **Eppan** der Bau von weiteren 10 Neubauwohnungen genehmigt. Als Bauareal steht ein Baulos in der Zone Stampflweg zur Verfügung. Die materielle Übertragung vom Vermögensamt des Landes ist erfolgt. Es wurden eingehende Verhandlungen mit der Gemeinde Eppan eingeleitet, um eine Abklärung der sehr hohen Gebühren für die primären Infrastrukturarbeiten herbeizuführen, sowie offene Punkte mit den Infrastrukturanschlüssen zu klären. Die Unterlagen zur Ausschreibung eines Ideenwettbewerbes wurden ausgearbeitet.

In **Lana** hat die Gemeinde dem WOBI zwar einen weiteren Baugrund in der Meranerstraße in Aussicht gestellt; die urbanistische Ausarbeitung des Durchführungsplanes wurde vom privaten Eigentümer noch nicht abgeschlossen. Auf diesem Baulos können die 16 vorgesehenen Wohnungen laut genehmigtem Programm realisiert werden. In der Reschenstraße 1-1a wurde die Grundlagenerhebung zur Planung für den Abbruch mit folgendem Neubau eines bestehenden Gebäudes (za. 14-15 Wohnungen) vorgenommen. Diese Vorhaben wurde auf das Jahr 2024 vertagt.

In **Tirol** und in **Stilfs/Sulden** wurden die fertiggestellten 8 bzw. 5 Wohnungen 8 bzw. 5 den Mietern übergeben

In **Schlanders** besitzt das WOBI in der Erweiterungszone „Malaun C3“ ein Baugrundstück. Die Ausführungsplanung der 14 vorgesehenen Wohnungen wurde abgeschlossen und die Ausschreibung der Arbeiten konnte beschlossen und eingeleitet werden.

Ebenso konnte in **Latsch** für das zugewiesene Baulos in der Zone Kreuzbichl bereits das Einreichprojekt in der Gemeinde vorgelegt werden.

In **Martell** wurde das Ausführungsprojekt zum Bau von 5 Wohnungen in der Zone Kirchacker von der technischen Kommission und vom Verwaltungsrat gutgeheißen. Die Arbeiten werden 2021 ausgeschrieben und begonnen.

In **Schenna** hat die Gemeinde in der Zone Widum-Goyen II ein Baulos zum Bau von 8 Wohnungen angeboten. Die Vorerhebung und die Grundlagenforschung konnten abgeschlossen werden.

In **Terlan** besitzt das WOBI ein Baulos in der Zone Kastl in Siebeneich. Der Planungswettbewerb konnte abgeschlossen und die Planungsgewinner ermittelt werden. Die entsprechende Planung kann im Jahr 2021 erfolgen.

In **Abtei** wurde die Ausschreibung für den Koordinator des Planungswettbewerbs für den Bau von 5 neuen Wohnungen in der E.Z. "Boscdaplan II" veröffentlicht.



In **Brixen** sind die Arbeiten für den Bau von 18 Wohnungen unter Denkmalschutz in der Runggadgasse 11 in der Fertigstellungsphase, davon 9 Altenwohnungen und zusätzliche Räume für Büros zugunsten der Gemeinde Brixen.

Es ist mittels Planungswettbewerb das Planungsteam für die Projektierung von 9 Neuwohnungen in der E.Z. „Landwirt“ beauftragt worden.

In **Bruneck** wurde die Bauabnahme der Bauarbeiten für die Verwirklichung von 15 Wohnungen in der Kererstrasse 15 genehmigt.

Es wurde mittels Planungswettbewerb das Planungsteam für die Projektierung von 34 Wohnungen im Areal der ex Kaserne „Decobelli“ beauftragt.

In **Kastelruth** sind die Arbeiten für den Bau von 6 Wohnungen in der E.Z. „Wegmacher II“ in der Fertigstellungsphase.

In **Toblach** wurde das endgültige Projekt für den Bau von 6 neuen Wohnungen in der E.Z. „Sulzenhof“ genehmigt und das Ausführungsprojekt ist in Ausarbeitung.

In **Völs am Schlern** wurde das endgültige Projekt für den Bau von 14 neuen Wohnungen in der E.Z. „Boznerstrasse“ genehmigt und das Ausführungsprojekt ist in Ausarbeitung.

In **Gais** wurde die Bauabnahme der Bauarbeiten für die Verwirklichung von 9 Neuwohnungen in der Erweiterungszone „Laubmoos“ genehmigt.

In **St. Ulrich** wurde die Ausschreibung für den Koordinator des Planungswettbewerbs für den Bau von 15 neuen Wohnungen in der E.Z. „Socrep 1“ veröffentlicht.

In **Ritten** wurde die Bauabnahme der Bauarbeiten für die Verwirklichung von 9 Neuwohnungen in der E.Z. „Festwiese“ genehmigt.

In **Innichen** wurde die Bauabnahme der Bauarbeiten für die Verwirklichung von 16 Neuwohnungen in der Pustertalerstrasse 25 genehmigt.

In **St. Lorenzen** wurde das Planungsteam für die Projektierung für die Verwirklichung von 8 Neuwohnungen in der E.Z. „Auerwiese“ beauftragt.

In **Sterzing** wurde das endgültige Projekt für den Bau von 12 Wohnungen im Margarethenweg genehmigt und das Ausführungsprojekt ist in Ausarbeitung.

Außerordentliche und ordentliche Instandhaltungsarbeiten

Im Laufe des vergangenen Jahres sind 332 Sanierungen und Renovierungen von Altbauwohnungen, welche frei geworden sind, fertiggestellt worden. Außerdem wurden 90 Bauvorhaben zur Beseitigung von architektonischen Barrieren (vorwiegend die Anpassung von Bädern) und 14 zur Installation von Treppenliften durchgeführt.



In **Bozen** stehen die Arbeiten für die energetische Sanierung im Rahmen des europäischen Projektes „Sinfonia“ in Bozen, Palermostraße 74-76-78-80 und Mailandstraße 101-103 kurz vor dem Abschluss.

Im Laufe des Jahres 2020 sind die Arbeiten für die energetische Aufwertung des Gebäudekomplexes in Bozen, Europaallee 172-176 begonnen. Die Fertigstellung der Arbeiten – zum Teil mittels EFRE Programm finanziert – ist im 2021 vorgesehen.

Die energetische Sanierung des Gebäudes in der Mailandstraße 88 ist in der Planungsphase, der Eingriff wird mit sogenannten „Superbonus 110%“ finanziert.

Die Ausschreibung für die Vergabe der Arbeiten zur Dachsanierung des Gebäudes in der Novacellastr. 1 ist veröffentlicht, das Beginn der Arbeiten ist im Januar 2021 vorgesehen.

Der Austausch der Fenster und Türen am Gebäudekomplex in Bozen, Europaallee 49-53 und im WOBI-Sitz Horazstraße 14 ist erfolgt.

Neben der ordentlichen Tätigkeit hat das Technische Amt Ost die Abrechnung von 6 Sanierungsprojekten mitfinanziert im Rahmen des EFRE Programmes fertiggestellt: Brixen (35 Wohnungen), Bruneck (24 Wohnungen), Sand in Taufers (14 Wohnungen), Kastelruth (7 Wohnungen), Klausen (3 Wohnungen), Toblach (6 Wohnungen), für einen Gesamtbetrag gleich € 3.053.733,80.

Es wurde weiters die Abrechnung vom energetischen Sanierungseingriff in Olang, Bahnhofstrasse 12 (6 Wohnungen), mitfinanziert durch EFRE Mittel weitergeführt, für welchen ein Beitrag von € 432.000,00 vorgesehen ist.

Es wurden die Ansuchen genehmigt für die Mitfinanzierung mittels EFRE Beitrag von 3 neuen Projekten für die energetische Aufwertung: Gais (8 Wohnungen), Lüssen (6 Wohnungen) und Sterzing (12 Wohnungen), für welche ein Gesamtbeitrag von € 2.664.423,18 vorgesehen ist.

Im Rahmen des Programmes für außerordentliche Instandhaltung sind die Arbeiten und die Abnahme für die energetische Sanierung der Gebäude in den Gemeinden Ahrntal, am Eidenbachl 70-80 (6 Wohnungen), Villanders, Kranebitt 9-11 (11 Wohnungen), Freienfeld, Stiles 74 (8 Wohnungen), Toblach, Pergerstrasse 15-21 (8 Wohnungen), St. Christina in Gröden, Paulstraße 35-49 (8 Wohnungen) fertiggestellt. Es wurden die Arbeiten zur Umwidmung der Heizzentrale-Unterstation in Bruneck, Marco Polostrasse 13 (6 Wohnungen) und die Arbeiten zur Wärmeschutzisolierung in Rasen/Antholz Greiterweg 15 (6 Wohnungen) fertiggestellt. Das Ausführungsprojekt für den Stützmauer in Pfälzen, Grubenweg 8 sowie für die Widergewinnung der unterirdischen Garage in Sterzing, Gänsbacherstraße 27-31 wurden ebenso fertiggestellt.

Folgende Arbeiten zur energetischen Sanierung sind in der Fertigstellungsphase: Brixen Stadelgasse 5 (8 Wohnungen), Gais Löfflerweg 1-15 (8 Wohnungen), Lüssen König Arnulfstr. 6 (6 Wohnungen) und Sterzing Riesenbachlweg 2 (12 Wohnungen).



Es wurden zudem folgende Arbeiten zur energetischen Sanierung zugeschlagen: Brixen Stadelgasse 5 (8 Wohnungen), Gais Löfflerweg 1-15 (8 Wohnungen, Lüssen König Arnulfstr. 6 (6 Wohnungen) und Sterzing Riesenbachlweg 2 (12 Wohnungen).

Die Ausführungsplanung folgender Instandhaltungsarbeiten (energetische Sanierung) ist im Gange: Brixen Köstlanerstrasse 83-87 (17 Wohnungen), Brixen Vittorio Venetostrasse 33 (26 Wohnungen), Bruneck Kererstrasse 45 (14 Wohnungen), Percha, Schiessstandweg 47-49 (8 Wohnungen), Innichen Dr. Scheiberweg 17 (6 Wohnungen). Für diese Eingriffe wird um die Mitfinanzierung mittels Superbonus 110% angesucht.

Die endgültige Planung für die energetische Sanierung des Gebäudes in Sarntal Südtirolerstraße 19 (6 Wohnungen) ist im Gange.

Außerdem wurde eine Ausschreibung für den Austausch von Fenstern für einen Gesamtbetrag von 424.000,00 € veröffentlicht. Die Sanierungsarbeiten von 51 Wohnungen wurden abgeschlossen und 2 Ausschreibungen für die Sanierung von weiteren 50 Unterkünften wurden veröffentlicht.

Im Bereich des Technischen Amtes West konnten mehrere bedeutende Eingriffe zur außerordentlichen Instandhaltung sowohl in der Planung als auch in der Ausführung in Angriff genommen bzw. abgeschlossen werden.

34 Wohnungen wurden saniert und neuen Mietern bereitgestellt.

Es wurden auch 2 neue Ausschreibungslose für je € 990.000,00 ausgearbeitet und ausgeschrieben

Es konnten auch eine Reihe von Projekten zur außerordentlich energetischen Sanierung inkl. Fensteraustausch ausgearbeitet, in Angriff und z.T. abgeschlossen werden: Laas Schulweg 21-23, die Arbeiten sind abgeschlossen und abgenommen; in Schlanders/Vezzan 8 Whg wurden die Arbeiten abgeschlossen, die Abnahme ist im Gange; für Eppan M. Sparerstr. 171-227 (29 Whg) wurden die Arbeiten ausgeschrieben und einer Firma zugewiesen, Baubeginn: Frühjahr 2021; in Kaltern Lavardistr. 95 (9 Whg), wurden die Arbeiten abgeschlossen; St. Pankraz, Widumanger 5-7 (10 Whg), Fertigstellung des Ausführungsprojektes; die Ausschreibung erfolgt 2021; in Kastelbell, Winkelweg 2-4, (8 Whg + 3 als Aufstockung) wurde durch eine Ausschreibung eine Firma ermittelt, Baubeginn: Frühjahr 2021; Meran, Vigilplatz 11-12 (24 Whg), Ausschreibung und Ermittlung einer Baufirma; Baubeginn: Frühjahr 2021; für das Projekt zur Fassadenerneuerung und Fensteraustausch in Meran D. Chiesastr. 4-30 mit 110 Wohnungen, konnte die Ausschreibung abgeschlossen werden, die Firma wird zu Beginn von 2021 feststehen. In Meran Manzonistraße 119-121 konnte das Ausführungsprojekt zur außerordentlichen Instandhaltung ausgearbeitet werden. Die Ausschreibung desselben wird 2021 erfolgen. In Algund, M. Ladurnerstraße 7-11 wurde das energetische Sanierungsprojekt ausgeschrieben und eine Firma ermittelt. 2021 werden



die Arbeiten durchgeführt. Für Mals/Laatsch wurde das Ausführungsprojekt zur energetischen Sanierung begonnen, 2021 wird dieses fertiggestellt und die Arbeiten werden ausgeschrieben.

Im Rahmen der ordentlichen Instandhaltung wurden im Laufe des Jahres 117 neue Aufträge für einen geschätzten Gesamtkostenaufwand (im Durchschnitt handelt es sich um Verträge mit einer Dauer über 24 Monate) von ca. € 5.500.000, die sich auf ca. 8.800 / 9.000 verarbeitete Rechnungen beziehen. Zu den bestehenden Verträgen hinzugefügt, wurden im Jahr 2020 vom Amt für ordentliche Instandhaltung eine Anzahl von 337 aktiven Verträgen verwaltet.

Im Laufe des Jahres wurden die Arbeiten bez. der Installation der Klimaanlage im Wobisitz in der Mailandstraße 2 in Bozen fertiggestellt. Im Laufe dieser Arbeiten wurde das Gebäude auch an das Fernwärmenetz angeschlossen, wodurch die 9, im gesamten Gebäude verstreuten Heizanlagen abgebaut wurden. Die Gesamtkosten des Eingriffs betragen ca. 600.000 €.

Ebenso werden die gewöhnlichen kleinen Eingriffe ordentlicher Instandhaltung wie z.B. das Ausmalen von Büros, Reparatur von Fußböden, Einstellung von Außen- und Innenabschlüssen, Wartung von Fluchtwegen, usw. weitergeführt.

VERWALTUNG DER INSTITUTSGEBÄUDE UND DER KONDOMINIEN

Von den drei Mieterservicestellen wurden im Laufe des Jahres 2020 570 Gebäudekomplexe im ausschließlichen Eigentum des Wohnbauinstitutes verwaltet. Bei dieser Tätigkeit handelt es sich um die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen, der Grünanlagen, der Außenflächen, sowie um die Abrechnung bzw. Aufteilung der Nebenspesen an die Mieter auf Grundlage des Verbrauchs und der Tausendstelquoten. Zudem wurde die Spesenverrechnung an die Mieter in den 483 von externen Verwaltern verwalteten Kondominien durchgeführt.

Zunehmenden Raum nimmt im Rahmen der Gebäudeverwaltung das Konfliktmanagement innerhalb der Wohnanlagen, v.a. der größeren, auch aufgrund von zunehmend heterogenen Nachbarschaften ein. Aufgrund der erhöhten Präsenz von Personen, welche zusätzlich zu den wirtschaftlichen Problemen, mit sozialen und gesundheitlichen Problemen kämpfen, sind die Einhaltung der Mietenordnung und die korrekte und respektvolle Nutzung der gemeinschaftlichen Anlagen ein im Verhältnis zur Vergangenheit zunehmendes Problem, bei dessen Bewältigung das Wohnbauinstitut auf die Zusammenarbeit mit anderen Akteuren im sozialen und im Bereich der öffentlichen Sicherheit angewiesen ist.

Das Jahr 2020 war eine organisatorische Herausforderung, da durch die Bestimmungen zur Eindämmung der Pandemie die Bewegungsfreiheit und die Kontaktmöglichkeiten star



eingeschränkt waren. Verpflichtungen, die normalerweise mit einem intensiven Parteienverkehr zusammenhängen, wie z. B. die Abgabe der jährlichen Einkommenserklärungen zur Mietberechnung, die als Tätigkeit die ganze Mieterabteilung betrifft, sowie die Abgabe der Anfragen zur Wohnungszuweisung (ca. 5.000 Anfragen jährlich) mussten in kürzester Zeit auf digitalem Wege und mit so wenig Parteienverkehr wie möglich umgestellt werden. Dank des Einsatzes und der Flexibilität der Mitarbeiter dieser Abteilung ist es gelungen diese Tätigkeiten fristgerecht abzuschließen.

WOHNUNGSZUWEISUNGEN

Im Jahre 2020 konnte in Bozen, aufgrund der genehmigten Rangordnungen der Gesuche 2019, den Gesuchstellern der allgemeinen Rangordnungen: 2 Personen 22 Punkte, 3 Personen 25 Punkte, 4 Personen 28 Punkte (bis zu 29 Punkten bei 5 oder mehr Personen für größere Wohnungen), eine Wohnung zugewiesen werden. Die Rangordnung für „alte Leute“ ermöglicht die Zuweisung einer Wohnung an die Gesuchsteller mit mindestens 16 Punkten.

In Meran konnten Wohnungen an die Gesuchsteller der Gesuche 2019 auf den allgemeinen Rangordnungen bis einschließlich 26 Punkte (bis zu 29 Punkte bei 5 oder mehr Personen für größere Wohnungen) und laut Rangordnung „alte Leute“ mit mindestens 18 Punkte eine Wohnung zugewiesen werden.

Im Jahr 2020 sind 4.970 Gesuche um Zuweisung einer Sozialwohnung landesweit eingereicht worden. Zum 04.05.2021 waren noch 7 Gesuche zu überprüfen.

WOHNUNGSVERMÖGEN DES INSTITUTES

Am 31.12.2020 verfügte das Institut über 13.426 Wohnungen, davon sind 23 Wohnungen von Dritten angemietet worden.

Die Wohnungen sind Ein- bis Sieben-Zimmerwohnungen.

Zum 31.12.2020 sind 12.550 Wohnungen wie folgt vermietet worden:

- 6.156 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe
- 5.262 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe
- 772 an ausländische Vertragsinhaber (50 EU- und 684 Nicht-EU-Bürger)
- 194 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe
- 166 an Körperschaften, Vereine u.a.



Bei den restlichen 876 Wohnungen handelt es sich hauptsächlich um Wohnungen, die gerade instandgesetzt werden.

Die Altersstruktur der Mieter setzt sich wie folgt zusammen:

- 206 Vertragsinhaber sind von 0 – 30 Jahre alt
- 763 Vertragsinhaber sind von 31 – 40 Jahre alt
- 1.987 Vertragsinhaber sind von 41 – 50 Jahre alt
- 3.091 Vertragsinhaber sind von 51 – 60 Jahre alt
- 2.398 Vertragsinhaber sind von 61 – 70 Jahre alt
- 2.460 Vertragsinhaber sind von 71 – 80 Jahre alt
- 1.355 Vertragsinhaber sind von 81 – 90 Jahre alt
- 190 Vertragsinhaber sind von 91 – 100 Jahre alt
- 4 Vertragsinhaber sind über 100 Jahre alt

Im Jahre 2020 wurden zudem 70 Tausche, durchwegs auf Antrag der Mieter und vorwiegend aus gesundheitlichen Gründen, durchgeführt.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 350 Wohnungen zugewiesen: 33 Neubauwohnungen und 317 Altbauten.

Die Wohnungen wurden wie folgt zugewiesen:

- 122 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe
- 168 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe
- 4 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe
- 13 an EU-Bürger
- 35 an Nicht-EU-Bürger
- 8 an verschiedene Körperschaften und Vereine

Überwachung und Eindämmung der Zahlungsrückstände

Die schwere wirtschaftliche Krise als Folge des sanitären Notstandes durch Covid-19 hat leider auch einen Teil der Institutsmieter in Mitleidenschaft gezogen.

Zur Eindämmung der negativen Folgen der Krise hat die Landesregierung mit Beschluss Nr. 248 vom 07.04.2020 die Aussetzung der Miet- und Nebenspesen für Institutsgebäude für den Zeitraum vom 5. April bis 30. Juni 2020 für Familien verfügt, in denen



mindestens ein Mitglied seine Arbeitstätigkeit in Folge der Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung des Virus aussetzen musste, oder entlassen oder in die Lohnausgleichskasse überstellt wurde. Die Mietaussetzung betrifft auch Mieter von wirtschaftlich genutzten Gebäude, die ihre Tätigkeit aus denselben Gründen einschränken oder aussetzen mussten.

Der Beschluss sieht vor, dass die Zahlungen der ausgesetzten Mieten von den Mietern innerhalb 31. Dezember 2020 ohne Anlastung von Verzugszinsen oder Strafen erfolgen soll. Insgesamt sind 260 Anfragen zur Aussetzung der Miet- und Nebenspesenzahlung für die Monate April, Mai und Juni 2020 in Höhe von € 414.492 beim Institut eingereicht worden.

Um den Fortdauern der Krise gerecht zu werden, hat die Landesregierung mit Beschluss Nr. 1085 vom 29.12.2020 weiter Unterstützungsmaßnahmen im Wohnbereich beschlossen und die Frist zur Zahlung der ausgesetzten Mieten vom 31. Dezember 2020 auf 30. Juni 2021 verlängert.

Mit gleichem Beschluss wurde auch verfügt, dass bei gewissen Voraussetzungen in Zusammenhang mit dem sanitären Notstand, die Aussetzung der Miet- und Nebenspesenzahlungen für Institutswohnungen für den Zeitraum vom 5. Januar bis 31. März 2021 erfolgen soll. Die Zahlung dieser ausgesetzten Mieten für den genannten Zeitraum muss innerhalb 30. September 2021 erfolgen.

Für die Aussetzung der Miet- und Nebenspesenzahlung der Monate Januar, Februar und März 2021 sind 43 Anfragen in Höhe von € 92.252 eingereicht worden.

Mit G.D. Nr. 18 vom 17.03.2020 hat der nationale Gesetzesgeber verfügt, dass die Verfahren zur Zwangsräumung von Gebäuden ausgesetzt werden.

All diese Maßnahmen haben zu einem Anstieg der Mietrückstände der Institutsmieter geführt, die nur zum Teil durch die intensive Überwachungstätigkeit und durch die Gewährung von Ratenzahlungen durch das zuständige Büro für das Inkasso von Mieten ausgeglichen werden konnte.

Pago Pa

Das PagoPA-System wurde von der Agentur für das digitale Italien (AgID) verwirklicht, in Anwendung des Art. 5 des Kodexes der Digitalen Verwaltung und des G.D. Nr. 179/2012, um den Bürgern eine moderne Zahlungsmethode zur Verfügung zu stellen und dem Wirtschaftsmarkt ihre Zahlungen mit modernen Zahlungsinstrumenten vervollständigen zu können, damit das Zahlungssystem offener und flexibler gestaltet werden kann.



Der Vorteil besteht in der Nutzung eines einfachen, standardisierten, zuverlässigen und kostengünstigen Zahlungssystems für die öffentliche Verwaltung. Das neue Zahlungssystem kommt den Bedürfnissen der Bürger sowohl in den physischen als auch in den Online-Kanälen der Banken und der Zahlungsdienstleister (PSP) sehr entgegen.

Ab dem Herbst 2020 hat das Institut bereits die eigenen Zahlungssysteme um PagoPA erweitert, und zwar vor dem gesetzlich vorgeschriebenen Pflichttermin für die öffentliche Verwaltung und den Gesellschaften für öffentliche Dienste vom 28. Februar 2021.

Finanzierung der Bautätigkeit und der außerordentlichen Instandhaltung von Gebäuden

Das Land hat mit Mitteilung der Aufsichtsbehörde und in Absprache mit der Abteilung öffentliche Körperschaften vom 29.06.2020 dem Wobi den Auftrag erteilt, ein Darlehen für die Finanzierung des Wohnbauprogrammes für den Zeitraum 2021-2025 aufzunehmen.

Nachfolgend, in Absprache mit dem Landeshauptmann und der Landesrätin für Wohnbau wurde mit Mitteilung des Amtes Wohnbau vom 16.10.2020 verfügt, dass auch die Sanierungen der freien Wohnungen und die Arbeiten der außerordentlichen Instandhaltung für den Dreijahreszeitraum 2021-2023 mittels Darlehen finanziert werden und zwar jener Teil dieser Ausgaben, die nicht mit den verfügbaren Finanzmitteln des Institutes abgedeckt werden können.

Der Gesamtbetrag der Finanzierung zur Abdeckung der Ausgaben für Neubauten des Zeitraumes 2021-2025 und für die Abdeckung der Ausgaben der außerordentlichen Instandhaltung für den Zeitraum 2021-2023 wurde auf insgesamt € 181.956.461 geschätzt, davon werden € 48.378.000 mit den verfügbaren Finanzmitteln des Institutes, € 8.000.000 mittels Kapitalbeitrag des Landes und € 125.578.500 durch den Abschluss eines Darlehensvertrages abgedeckt.

Um die besten Finanzierungsquellen für die Abdeckung der Bautätigkeit und Instandhaltungsarbeiten zu finden und um das Ausmaß der Verschuldung auf das wirtschaftliche und finanzielle Gleichgewicht des Institutes einzuschätzen, wurde ein Beratungsauftrag an Euregio+, einer Inhouse-Gesellschaft des Landes erteilt. Im November 2020 hat diese Gesellschaft einen wirtschaftlichen und finanziellen Prospekt zur Finanzsituation des Institutes für den Zeitraum 2021-2030 erstellt.

Zeitgleich hat die Abteilung Finanzen eine detaillierte Analyse zu den verfügbaren Finanzierungsmöglichkeiten und den wirtschaftlichen Bedingungen für eine Darlehensart



mit Mehrfachausschüttung erstellte, die notwendig wären, um die verschiedenen Bau- und Instandhaltungsprojekte für den Zeitraum 2021-2025 zu finanzieren.

Auf Grund dieser Analyse und in Anbetracht der Tatsache, dass für die vorgeschlagenen Projekte eine Zusatzfinanzierung durch die EIB mit günstigen wirtschaftlichen Bedingungen möglich ist, hat die Landesregierung mit Beschluss Nr. 19 vom 19.01.2021 das Wobi ermächtigt, einen Darlehensvertrag in Höhe von € 125.578.000 abzuschließen und festzustellen, ob vorrangig die Möglichkeit besteht, die Zusatzfinanzierung durch die EIB mit günstigem Zinsfluss auszunutzen, und in der Folge und für den Teil der nicht durch diese Zusatzfinanzierung der EIB abgedeckt werden kann, eine öffentliche Ausschreibung für die Aufnahme eines Darlehensvertrages durch die Cassa Depositi e Prestiti oder einem anderen Bankinstitut vorzubereiten.

Die Bearbeitung der EIB wurde am 31.03.2021 abgeschlossen - mit dem Ergebnis einer möglichen Finanzierung, die den gesamten notwendigen Betrag für die Zusatzfinanzierung des Institutes abdeckt und zur Zeit werden die entsprechenden Verträge zwischen der EIB und dem Wobi, sowie der Garantievertrag zur Abdeckung der Verpflichtungen aus dem Leihvertrag zwischen der EIB und des Landes vorbereitet.

Der Verwaltungsrat ist im Jahre 2020 insgesamt zu 14 Sitzungen zusammengekommen und hat 85 Beschlüsse gefasst

ANALYSE ZUM JAHRESABSCHLUSS 31.12.2020

UMSATZ- UND GESCHÄFTSVERLAUF

Entwicklung der Erlöse

Die Erlöse aus Verkäufen und Leistungen des Institutes 2020 belaufen sich auf € 54.183.881 und sind im Vergleich zu denen von 2019 um € 302.507 gestiegen.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Gewinn in Höhe von € 4.723.684 und ist im Vergleich zu jenem vom Haushaltsjahr 2019 von € 1.518.014 angestiegen.

Die Wertschöpfung ist von € 35.444.521 auf € 36.332.995 gestiegen und zwar hauptsächlich durch die Verminderungen der anderen Führungskosten. Das Verhältnis zwischen Wertschöpfung und erzieltm Resultat ist von 65,8% auf 67,1% angestiegen. Die Personalkosten sind im Vergleich zu den Vorjahren von € 12.461.009 auf € 12.717.757 angestiegen, dies hauptsächlich aufgrund der von den



bereichsübergreifenden Kollektivverträge vorgesehenen Erhöhungen für den Zeitraum 2019-2021. Der Einfluss der Personalkosten auf den Umsatz ist also von 23,1% im Vergleich zu den Vorjahren auf 23,5% angestiegen. Das Bruttoergebnis hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr von € 22.983.512 auf € 23.615.238 verbessert, mit der entsprechenden Auswirkung auf die Einnahmen in Höhe von 43,6% (Vorjahr 42,7%).

Das Betriebsergebnis abzüglich der anderen Erträge und Aufwände hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr um € 137.347 leicht verschlechtert und beläuft sich auf € 8.675.027 (im Vorjahr € 8.812.374).

Der Differenzbetrag zwischen den Finanzerträgen und -aufwendungen hat sich von € -41.774 auf € +10.942 erhöht.

Der Differenzbetrag zwischen den anderen Einnahmen und Ausgaben (Posten a5, b12, b13 e b14 des G&V) von € 4.246.240 hat sich im Vergleich zu 2019 wesentlich verbessert und zwar von € -4.784.651 auf € - 538.411.

Die Steuern des Geschäftsjahres betragen € 3.423.874. Dies entspricht 6,3% (im Vorjahr 4,6%) der Erlöse aus Verkäufen und Leistungen und stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung dar. Die Einzelheiten betreffend die Steuern des Geschäftsjahres sind im Bilanzanhang beschrieben.

Aus der Kapitalflussrechnung 2020 ergibt sich zum Jahresende ein Verminderung der verfügbaren liquiden Mittel von € 6.685.266, und zwar von € 28.463.255 auf € 35.148.521.

INVESTITIONEN UND FINANZIERUNGEN

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen beziehen sich zu € 218.772 auf immaterielle Anlagen und zu € 34.306.009 auf Sachanlagen.

Im Haushaltsjahr haben die Sachanlagen einen Zuwachs von € 36.016.352 verzeichnet, während der Wert der im Bau befindlichen Anlagen und die Akkonti um € 1.710.343 gesunken ist.

Die Investitionen im Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen (€ 35.808.654) Grundstücke und Bauten.

Bei den weiteren Neuinvestitionen handelt es sich um Ausgaben für Anlagen und Maschinen (€ 74.753), Handelsanlagen (€ 13.778) sowie um die Anschaffungen von anderen Anlagen (€ 119.167).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Veräußerungen von Bauten verbucht.



Der im Vorjahr für Anlagen im Bau ausgewiesene Betrag ist um € 1.710.343 gesunken.

Im Bereich der immateriellen Anlagegüter wurden Software i.H.v. € 88.761 und Gebäude in Oberflächenrecht i.H.v. € 122.599, sowie Instandhaltungsarbeiten auf Gütern von Dritte für € 7.412 erworben.

Im Geschäftsjahr wurden immateriellen Vermögensgegenstände bzgl. Gebäude im Oberflächenrecht für € 144.687 veräußert.

Die Abschreibungen werden detailliert im Anhang zur Bilanz beschrieben.

Der Wert der zwei Eigentumssitze des Institutes in Bozen, Horazstraße und Mailandstraße wurde in Anwendung des Art. 110 des Gesetzes Nr. 26 vom 13. Oktober 2020 zivil- und steuerrechtlich für insgesamt € 13.457.014 aufgewertet.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögens- und Finanzlage

Das Vermögen der Gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen (Beträge in €):

	es. 2020		es. 2019	
Aktiva	€	%	€	%
Anlagevermögen	1.373.417.924	95,54%	1.344.906.006	94,97%
Umlaufvermögen	63.954.276	4,45%	71.074.240	5,02%
Abgrenzungen	156.653	0,01%	143.592	0,01
Summe	1.437.528.853	100	1.416.123.838	100
<i>Passiva</i>	€	%	€	%
Eigenkapital	1.394.366.413	97,00%	1.370.007.209	96,74%
Abfert.u.andere Rückstellungen	9.066.496	0,63%	8.862.291	0,63%
Verbindlichkeiten	28.989.289	2,02%	27.983.089	1,98%
Abgrenzungen	5.106.655	0,36%	9.271.249	0,65%
Summe	1.437.528.853	100	1.416.123.838	100

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über ein Reinvermögen in Höhe von rund 97,00% der Aktiva (im Vorjahr betrug das Reinvermögen 96,74% der Bilanzsumme).

Das Anlagevermögen ist zu 100% durch Eigenmittel finanziert (wie im Vorjahr).



Ertragslage

Wie bereits dargestellt, sind im Vergleich zum Haushaltsvorjahr die Erlöse aus Verkäufen und Leistungen um 0,6% angestiegen und auch die Wertschöpfung ist um 2.5% angestiegen. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Gewinn von € 4.723.684.

ERGEBNISRECHNUNG (Beträge in Euro)

	Geschäftsj. 2020		Vorjahr.		Änderungen	
	Beträge	%	Beträge	%	Beträge.	%
UMSATZERLÖSE	54.183.881	100	53.881.374	100	302.507	0,6%
- Materialaufwand (+a2+a3-b6-b11)	-18.166	0,0%	-23.231	0,0%	5.065	-21,8%
+ Aktivierte Eigenleistungen (a4)	2.211.299	4,1%	2.282.280	4,2%	-70.981	-3,1%
- Sonstige betriebl. Aufwendungen (b7, b8)	-20.044.019	37,0%	-20.695.902	38,4%	651.883	-3,1%
Wertschöpfung	36.332.995	67,1%	35.444.521	65,8%	888.474	2,5%
- Personalaufwand	-12.717.757	23,5%	-12.461.009	23,1%	-256.748	2,1%
BRUTTOERGEBNIS	23.615.238	43,6%	22.983.512	42,7%	631.726	2,7%
- Abschreibungen. (10a/b/c)	-13.871.603	25,6%	-13.533.517	25,1%	-338.086	2,5%
- Rückstellungen. (10d)	-1.068.608	-2,0%	-637.621	-1,2%	-430.987	67,6%
BETRIEBSERGEBNIS	8.675.027	16,0%	8.812.374	16,4%	-137.347	-1,6%
Summe Finanzerträge/Aufwendungen	10.942	0,0%	-41.774	0,1%	52.716	-126,2%
Summe Zu- und Abschreibungen Finanzanlagen.	0	0,0%	0	0,0%	0	
Summe sonst betr. Ertr./Aufw. (a5-b12-b13-b14)	-538.411	1,0%	-4.784.651	8,9%	4246240	-88,7%
ERGEBNIS VOR STEUER.	8.147.558	15,0%	3.985.949	7,4%	4161609	
- Einkommenssteuer	-3.423.874	6,3%	-2.467.935	4,6%	-955939	38,7%
BILANZGEWINN/VERLUST	4.723.684	8,7%	1.518.014	2,8%	3205670	



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

Gewinn-und Verlustrechnung

	Jahr. 2020	Jahr. 2019
Gesamtleistungen	61.994.567	57.567.632
Betriebliche Aufwendungen	-53.857.951	-53.539.909
<i>Geschäftsergebnis</i>	<i>8.136.616</i>	<i>4.027.723</i>
Finanzeinnahmen und -lasten	10.942	-41.774
Wertberichtigungen Finanzvermögen	0	0
Außerordentliche Einnahmen und Lasten	0	0
Wirtschaftliches Ergebnis vor Steuern	8.147.558	3.985.949
Steuern des Geschäftsjahres	-3.423.874	-2.467.935
Bilanzgewinn	4.723.684	1.518.014

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde vom Aufsichtsrat, unter Einbeziehung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Lage, geprüft und in seinem Bericht an die Landeregierung zusammengefasst.

Die Präsidentin empfiehlt dem Verwaltungsrat die vorliegende Bilanz und den Bilanzbericht zum Jahresabschluss 2020 zu genehmigen.

Die Präsidentin bedankt sich bei allen Verwaltungsräten, den Mitgliedern des Aufsichtsrat, bei der Direktion des Institutes, sowie bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die zum Erreichen des Ergebnisses beigetragen haben.

DIE PRÄSIDENTIN
TOSOLINI
FRANCESCA
Dott.ssa Francesca Tosolini

Bozen, 28. Mai 2021



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

ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2020



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

Immagine frontespizio: Stelvio - Solda – 5 alloggi

**ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE
DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO
con sede in Bolzano
iscritta al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Bolzano
Codice Fiscale e Partita IVA 00121630214**

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.

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;



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

- 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 é 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.



Brunico – ex Anas - 15 alloggi



VOCI DELL'ATTIVO

B. IMMOBILIZZAZIONI € 1.373.417.924

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 2020 sono stati spesi complessivamente € 33.831.543, precisamente € 7.945.562 per nuove costruzioni ed acquisti e € 25.885.981 per lavori di manutenzione straordinaria. Tale voce di spesa comprende € 2.211.299 relativi a costi del personale tecnico dell'Istituto capitalizzati, di cui € 450.688 ad incremento del valore delle nuove costruzione e degli acquisti ed € 1.760.611 ad incremento del valore degli interventi di manutenzione straordinaria.

B.I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI € 7.195.384

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).

A fronte di oneri derivanti dal possibile pagamento di imposta di registro richiesta con avviso di liquidazione notificato a fine 2020 per una presunta errata tassazione di un atto di concessione del diritto di superficie a favore dell'Istituto è stato costituito un apposito fondo rischi il cui importo accantonato ammonta a € 601.112. Tale importo è stato portato momentaneamente, fino alla fine del contenzioso in corso, ad incremento del valore di uno stabile in diritto di superficie.

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
Istitut 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 € 1.366.222.540

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 forfetariamente 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 € 1.320.333.779

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2020 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,



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

- 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.

Alla luce delle disposizioni dell'art. 110 commi 1-7 del Decreto Legge 14 agosto 2020 n. 104 convertito con modificazione dalla Legge 13 ottobre 2020 n. 126, 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 € 13.457.014 utilizzando il metodo di rivalutazione del solo costo storico (valore lordo).

B.II.2 Impianti e macchinario € 64.957

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2020 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 € 25.876

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 € 357.595

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 € 45.440.330

Si tratta del valore dei cantieri non ancora ultimati alla fine del 2020.

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.



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

Al 31.12.2020 figurano in costruzione 4 cantieri per la realizzazione di 54 alloggi ed in progettazione 12 cantieri per la realizzazione di 202 alloggi, per un valore complessivo di € 43.162.751.

L'importo di € 2.277.582 riguarda infine acconti pagati a professionisti per progetti non ancora esecutivi.

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 diminuito da € 8.523.688 a € 7.195.384.

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 € 36.016.352 e il valore delle immobilizzazioni in corso e acconti è diminuito di € 1.710.343.

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 € 1.336.382.318 a € 1.366.222.540.

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



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut 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	Ammortamenti	Svalutazioni	Saldi di bilancio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Alienazioni	Rivalutazioni	Ammortamenti	Svalutazioni		
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili: software in licenza d'uso	728.184		695.219		32.965	88.761				20.111			101.615
Altri													
Stabili in diritto di superficie	17.161.240		8.693.199		8.468.041	122.599	-988.715	144.687		293.090		89.635	7.074.513
Lavori di manutenzione su beni di terzi	86.661		63.979		22.682	7.412	512			6.587		4.763	19.256
Totale	17.976.085		9.452.397		8.523.688	218.772	-988.203	144.687		319.788		94.398	7.195.384



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut 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	Saldi di bilancio
	Costo	Rivalutazioni	Ammortamenti	Svalutazioni	Saldi di bilancio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Alienazioni	Rivalutazioni	Ammortamenti	Svalutazioni	Contributi beni strumentali	
Terreni	3.959.498				3.959.498	97	-63.484						3.896.111
Alloggi di proprietà e alloggi conferiti dalla Provincia	1.431.000.859		171.170.325		1.259.830.534	33.225.000	4.197.380			12.298.817		7.794.331	1.277.159.766
Beni strumentali e sale riunioni	40.480.267		17.656.510		22.823.757	1.424.815	560.826			952.618		1.179.244	22.677.536
Stabili in uso diretto	5.745.082		3.557.064		2.188.018	1.158.742	-8.307		13.457.014	186.026		9.075	16.600.366
Impianti e macchinari	340.800		245.174		95.626	74.753	3			30.671		74.754	64.957
Attrezzature industriali e commerciali	294.679		276.933		17.746	13.778				5.648			25.876
Altri beni	8.164.689		7.848.226		316.463	119.167				78.035			357.595
Immobilizzazioni in corso e acconti	47.150.676				47.150.676			1.710.343					45.440.333
Totale	1.537.136.550		200.754.232		1.336.382.318	36.016.352	4.686.418	1.710.343	13.457.014	13.551.815		9.057.404	1.366.222.540

C. CAPITALE CIRCOLANTE € 63.954.276

C.I. RIMANENZE € 15.985

C.I.5. Acconti € 15.985

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

C.II. CREDITI € 35.475.036

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 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") 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 € 10.466.823

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 € 3.769.567.

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

Tipologia	Importo del credito	Numero dei debitori
Alloggi	€ 3.340.545	1.730
Negozi/uffici	€ 185.635	32
Case albergo	€ 179.571	231
Garage/posto macchina	€ 46.962	93
Condominio	€ 14.048	2
Diversi locali	€ 2.806	12
Totale	€ 3.769.567	2.100

Di seguito viene illustrata l'evoluzione della morosità nel corso dell'anno 2020.

Tipologia	Arretrato 31.12.2019	di cui recuperato entro dicembre 2020	Nuovi crediti 2020	Arretrato 31.12.2020
Alloggi	€ 2.801.551	€ 1.406.069	€ 1.945.064	€ 3.340.545
Case albergo	€ 99.420	€ 73.842	€ 153.993	€ 179.571
Negozi/uffici	€ 89.455	€ 62.440	€ 158.621	€ 185.635
Garage/posti auto	€ 31.784	€ 15.519	€ 30.696	€ 46.962
Condominio	€ 6.168	€ 6.168	€ 14.048	€ 14.048
Locali diversi	€ 8.078	€ 7.369	€ 2.096	€ 2.806
Totale	€ 3.036.456	€ 1.571.407	€ 2.304.518	€ 3.769.567

La nuova morosità generata nell'anno 2020, pari ad 2.304.518, ammonta al 3,81% del totale fatturato nell'anno per canoni e spese accessorie.

Anno 2020	Numero	Importo	Crediti 2020 in %
Fatture in	172.647	€ 60.502.601	3,81



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

scadenza			
----------	--	--	--

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	1.313	€ 505.422
1.001-3.000	449	€ 784.457
3.001-5.000	156	€ 587.529
5.001-7.000	74	€ 438.262
7.001-9.000	35	€ 272.829
9.001-11.000	21	€ 207.581
11.001-13.000	15	€ 176.832
13.001-15.000	12	€ 166.452
15.001-17.000	4	€ 62.846
17.001-20.000	7	€ 128.952
> 20.000	14	€ 48.405
Totale	2.100	€ 3.769.567

Dell'importo complessivo sopra riportato, nel corso dei primi tre mesi dell'anno 2021 l'Istituto ha recuperato € 818.494.

Per il recupero dei crediti nei confronti di inquilini/assegnatari dell'Istituto al 31 dicembre 2020 erano in corso i seguenti provvedimenti:

PROVVEDIMENTI	NUMERO
Solleciti	996
Concessione di pagamento rateizzato	171
Decreti in preparazione	118
Decreti ingiuntivi in corso	97
Decreti e concessione di pagamento rateizzato	67
Ancora nessun provvedimento	651
Totale	2.100

Nel corso dell'anno 2020, per effetto del D.L. 17.03.2020, n. 18 recante misure urgenti per il contenimento della diffusione dell'infezione da Covid-19, non sono stati eseguiti sfratti di inquilini di alloggi, locali negozio o garages, mentre nei primi due mesi dell'anno 2020 si è provveduto allo sgombero forzato di quattro 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 € 6.158.919 (numero complessivo delle posizioni: 1801);



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).

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 e non risulta pertanto possibile provvedere allo stralcio contabile dei relativi crediti.

Al 31.12.2020 risultano in carico presso Agenzia delle Entrate-Riscossione 853 posizioni per un totale di € 3.197.670, alla stessa data risultano inoltre in carico ad Alto Adige Riscossioni 166 pratiche per un totale di € 698.579 di crediti da riscuotere coattivamente.

- c) per € 5.099.508, i crediti relativi alla fatturazione del mese di gennaio 2021 effettuata in forma anticipata nel mese di dicembre 2020; la contropartita è esposta alla voce E. del passivo "ratei e risconti";
- d) per € 1.702.655 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 € 198.354 i crediti per canoni e spese fatturati posticipatamente ma di competenza del presente esercizio;
- f) per € 84.173 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 € 6.546.353.

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 € 6.531.728;
- il fondo rischio su crediti di difficile recupero nei confronti imprese ed enti per € 14.625.

Il prospetto illustra la movimentazione dei fondi perdite su crediti nei confronti degli inquilini e



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

delle imprese nel corso dell'anno 2020.

Fondo perdite su crediti verso inquilini

Saldo iniziale	€ 5.495.123	
Utilizzo 2020	€ 26.591	
Accantonamento 2020	€ 1.063.196	
		€ 6.531.728

Fondo perdite su crediti verso clienti

Saldo iniziale	€ 9.212	
Utilizzo 2020	-	
Accantonamento 2020	€ 5.513	
		€ 14.625

C.II.4. Verso la Provincia Autonoma di Bolzano € 22.422.162

Rappresenta:

- per € 62.615 il credito relativo all'anno 2020 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 € 20.333 il credito relativo all'anno 2020 a titolo di contributo a copertura delle spese sostenute per la gestione ed amministrazione degli alloggi presso la nuova struttura Rosenbach di piazza Nikolodi a Bolzano inerenti il progetto di cohousing attivato nel mese di settembre 2017;
- per € 4.527.209 il credito per finanziamenti in conto capitale per l'attività di costruzione, impegnati dalla Provincia ai sensi dell'art. 2, lettera A) della L.P. 13/98 di competenza dell'anno 2020 che verranno presumibilmente incassati nell'anno 2021;
- per € 17.811.572 il credito per finanziamenti in conto capitale già impegnati al 31.12.2020 dalla Provincia ai sensi dell'art. 2, lettera A) della L.P. 13/98 per il finanziamento dell'attività costruttiva e manutentiva per gli esercizi successivi al 2020;
- per € 433 il credito per il rimborso di IMI a carico della Provincia.

C.II.5-bis) Crediti tributari € 611.492



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

Trattasi per € 587.265 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. Ai sensi dell'OIC 15 paragrafo 41, il valore 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, per € 2.136 per ritenute IRPEF versate in eccesso, per € 13.476 del credito IVA relativo all'anno 2020, per € 3.077 del credito derivante 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 € 1.045 per crediti per ritenute versate in eccesso, per € 4.493 l'importo relativo al credito di imposta per l'acquisto di beni strumentali ex art. 1, co. 184-197 della L. 190/2019.

C.II.5-quater) Verso altri

€ 1.974.559

C.II.5-quater.4. Diversi € 1.974.559

Trattasi soprattutto dei crediti per anticipazioni contrattuali previste dal nuovo art. 50 del DL 50/2016 erogate su richiesta di 15 imprese assegnatarie di appalti banditi dall'Istituto per € 879.275, dei depositi per altre cauzioni versati dall'Istituto per € 52.116, degli anticipi a funzionari dell'economato e dei centri servizi all'inquilinato di Merano e Bressanone per € 7.432, delle fatture in blocco pagamento per € 640.058, per € 374.025 per crediti v/Agenzia del Demanio per spese e oneri a suo carico relativi alla gestione degli alloggi locati alle Forze dell'Ordine e da ulteriori crediti di diversa natura per € 21.653.

Durata residua dei crediti

Voci di bilancio	Importi esigibili entro l'esercizio	Importi esigibili oltre l'esercizio successivo	Saldi di bilancio
------------------	-------------------------------------	--	-------------------



	successivo	di durata residua < 0 = 5 anni	di durata residua > di 5 anni	
II.1. Crediti verso utenti e clienti	€ 10.466.823			€ 10.466.823
II.4. Crediti verso la Provincia Autonoma di Bolzano	€ 17.811.572	€ 4.610.590		€ 22.422.162
II.4-bis) Crediti tributari	€ 95.986	€ 283.809	€ 231.697	€ 611.492
II.5.4. Crediti verso altri: diversi	€ 1.974.559			€ 1.974.559
Totale	€ 30.348.940	€ 4.894.399	€ 231.697	€ 35.475.036

C.IV. DISPONIBILITÀ LIQUIDE € 28.463.255

C.IV.1.a. Depositi presso la tesoreria € 28.463.255

Si tratta delle giacenze di denaro sui conti correnti di tesoreria al 31.12.2020 esse risultano così suddivise:

- giacenza relativa ai fondi dell'Istituto destinati al finanziamento dell'attività ordinaria € 11.987.340
- giacenza relativa a fondi dell'Istituto destinati al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria, degli interventi finanziati attraverso il programma FESR, gli interventi relativi al progetto Sinfonia e degli interventi relativi ai risanamenti energetici del programma conto termico/GSE € 6.037.806
- giacenza relativa al conto dove affluiscono gli anticipi della Provincia per costruzioni e acquisti €
- giacenza relativa ai mezzi finanziari residuo relativi all'erogazione del sussidio casa € 8.190.761



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

La liquidità dell'Istituto è diminuita rispetto a quella presente alla fine dell'esercizio 2019 in quanto è stata destinata a finanziare parte degli interventi di manutenzione straordinaria. Durante l'esercizio 2020 sono stati incassati sia l'importo dei crediti maturati nei confronti della Provincia relativi all'attività costruttiva e manutentiva relativa al secondo semestre 2019 ed in acconto per quella del 2020, sia i finanziamenti relativi ai programmi FESR/EFRE, conto termico/GSE e Sinfonia.

D. RATEI E RISCONTI

€ 156.653

Questa voce rappresenta gli importi relativi al pagamento anticipato avvenuto nel corso dell'anno 2020 di premi assicurativi di competenza dell'esercizio 2021.



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

VOCI DEL PASSIVO

A.PATRIMONIO NETTO € 1.381.313.109

A.I. CAPITALE DI DOTAZIONE € 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

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

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.

A.V. RISERVE STATUTARIE E REGOLAMENTARI € 91.422.797

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 € 1.226.868.194

A.VI.1. Riserve facoltative € 38.247

A.VI.2. Riserva per finanziamento in conto capitale per investimenti € 1.226.829.947



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

Nell'anno 2020 sono stati iscritti a riserva impegni per complessivi € 8.740.792 (€ 7.441.765 destinati alla costruzione, € 1.073.727 alla manutenzione straordinaria e € 225.300 all'acquisto di alloggi).

Da questa riserva sono stati stornati € 1.267.945 per erogazioni portate a diretta diminuzione del valore del bene strumentale a cui si riferiscono in quanto trattasi di contributi per beni strumentali.

L'importo invece versato dalla Provincia nell'anno 2020 ammonta ad € 7.874.928, di cui € 2.596.694 riferiti a mezzi finanziari impegnati in anni precedenti ed € 5.278.234 riferiti a mezzi finanziari impegnati nell'anno corrente.

L'ammontare complessivo delle riserve è stato rettificato per € 890.631 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:

• <u>Fondo finanziamenti in conto capitale per investimenti in sospensione di imposta:</u> 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 manutenzione di alloggi (per € 675.461.849), 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 2015-2019 € 2.358.571), 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 2020 l'importo stornato e portato ad incremento della voce A.5.e. "altri ricavi e proventi" del Conto Economico è pari a € 880.605.	€ 993.647.681
• <u>Fondo finanziamenti in conto capitale per investimenti – riserva frazionata,</u> in cui figura la quota dei contributi erogati negli esercizi 2017-2020 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. Per il 2020 l'importo stornato e portato ad incremento della voce A.5.e. "altri ricavi e proventi" del Conto Economico è pari a € 0.	



	€ 178.083
• <u>Fondo contributi in conto capitale – riserva tassata</u>, in cui figura la quota dei contributi in conto capitale erogati negli anni 1993-2020 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. Per il 2020 l'importo stornato e portato ad incremento della voce A.5.e. "altri ricavi e proventi" del Conto Economico è pari a € 10.026.	€ 210.665.402
• <u>Altre riserve per finanziamenti</u>, in cui figurano i contributi in conto capitale già impegnati dalla Provincia che saranno incassati negli esercizi successivi	€ 22.338.781

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 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 2020 ammonta ad **€ 4.723.684.**

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.



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

	Capitale di dotazione	Riserva da rivalutazione	Riserva legale	Riserve statutaria	Altre riserve	Risultato dell'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio 2018	46.812.786	11.485.648	0	88.073.561	1.187.137.091	1.831.221	1.335.340.307
Destinazione del risultato dell'esercizio							
-riserva statutaria				1.831.221	-803.846		
-altre destinazioni					33.914.486		
-altre variazioni							
Risultato dell'esercizio precedente							
Alla chiusura dell'esercizio precedente	46.812.786	11.485.648	0	89.904.783	1.220.247.731	1.518.014	1.370.007.209
Destinazione del risultato dell'esercizio							
-riserva statutaria				1.518.014	-890.631		
-altre destinazioni					7.511.094		
-altre variazioni		13.053.304					
Risultato dell'esercizio corrente							
Alla chiusura dell'esercizio corrente	46.812.786	24.538.952	0	91.422.797	1.226.868.194	4.723.684 4.723.684	1.394.366.413



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 copertura perdite	per altre ragioni
Fondo di dotazione	46.812.786				
Riserve di capitale:					
Riserva di rivalutazione	24.538.952	A,B ^③	11.485.648 ^④		
.....					
Riserva di utili:					
Riserva legale	0	B	---		
Riserve statutarie	91.422.797	A,B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ^⑤		
Riserva straordinaria	0	A,B			
Altre riserve: riserva per finanziamenti	1.226.868.194	A,B	vincolata art. 2 L.P. 13/98 ^⑤		
Utili (perdite) portati a nuovo	4.723.684	A,B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ^⑤		
.....					
Totale	1.394.366.413				
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 € 1.162.142

B.2. FONDO IMPOSTE, ANCHE DIFFERITE € 396.853

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

B.4. ALTRI € 765.289

Dall'esercizio 2017 è stato istituito un fondo rischi analitico per cause legali in corso a copertura di potenziali spese legali e processuali che l'Istituto potrebbe essere chiamato a corrispondere in caso di soccombenza. Al termine dell'esercizio 2020 l'importo accantonato ammonta complessivamente a € 164.177.

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 € 7.904.354

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 dalla normativa vigente.

Movimenti dei fondi

VOCI DI BILANCIO	Consistenza iniziale	Variazioni nell'esercizio		Consistenza finale
		Incrementi	Decrementi/Utilizzi	
B. Fondi per rischi e oneri				
1. Trattamento di quiescenza e obblighi simili	0			0
2. Fondi per imposte, anche differite	98.622	354.140	55.909	396.853
3. Strumenti finanziari derivati passivi	0	0	0	0
4. Altri	657.390	646.284	538.385	765.289
Totale	756.012	1.000.424	594.294	1.162.142
C. Tratt. di fine rapporto di lav. subordinato	8.106.279	734.289	936.214	7.904.354

D. DEBITI
€ 28.989.289

L'art.

2426 n. 8 del Codice civile, così come modificato dal D.Lgs. 139/2015, prevede che i crediti e i



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

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.6. ACCONTI € 1.368.092

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 € 4.380.991

Rappresentano fatture e bollette di ditte fornitrici pervenute a fine anno, di competenza esercizio 2020 e pagate nei primi mesi dell'esercizio 2021.

D.12. DEBITI TRIBUTARI € 973.816

Rappresentano per € 88.982 le ritenute d'acconto operate nel mese di dicembre e versate all'erario nel mese di gennaio 2021, per € 359.006 il debito IRES per l'esercizio 2020, per € 122.118 il debito IRAP per l'esercizio 2020 e per € 403.710 le imposte sostitutive di cui al comma 4 dell'art. 110 della legge 126/2020 pari al 3% dell'importo oggetto di rivalutazione riportato alla voce "B.II.1. Terreni e fabbricati" dell'Attivo dello Stato Patrimoniale.

D.13. DEBITI VERSO ISTITUI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE € 35.477

Sono costituiti dai debiti per quote trattenute a collaboratori e a dipendenti.

D.14 ALTRI DEBITI € 22.230.913

Gli altri debiti rappresentano:

- per € 10.615.431 i depositi cauzionali degli assegnatari di alloggi e negozi sui quali vengono corrisposti annualmente gli interessi calcolati al tasso legale;
- per € 2.536 gli interessi sui depositi cauzionali;



- per € 182.744 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 € 333.556 i debiti nei confronti dei dipendenti per ferie non godute;
- per € 8.191.769 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 € 944.689 i debiti nei confronti dei dipendenti per indennità di competenza 2020 e 2019 non ancora corrisposte ed altri debiti di minore entità;
- per € 1.323.325 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 € 406.364 i debiti v/inquilini dell'Istituto;
- per € 199.489 i debiti verso la Provincia Autonoma di Bolzano per il proprio personale in comando presso l'Istituto;
- per € 31.010 altri debiti diversi.

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 < 0= a 5 anni	di durata residua > di 5 anni	
Acconti	€ 1.368.092			€ 1.368.092
Debiti verso fornitori	€ 4.380.991			€ 4.380.991
Debiti tributari	€ 704.676	€ 269.140		€ 973.816
Debiti v/Istituti previdenza e sicurezza sociale	€ 35.477			€ 35.477
Altri debiti	€ 22.230.913			€ 22.230.913
Totale	€ 28.720.149	€ 269.140	€ 0	€ 28.989.289

E. RATEI E RISCOINTI € 5.106.655

Questa voce rappresenta per € 5.099.508 l'importo relativo alla fatturazione per affitti e spese accessorie del mese di gennaio 2021, effettuata nel mese di dicembre 2020, per € 3.076



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

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 e per € 4.071 l'importo relativo al credito di imposta per l'acquisto di beni strumentali ex art. 1, co. 184-197 della L. 190/2019.

IMPEGNI, GARANZIE, PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALI € 17.524.547

Garanzie prestate € 969.246

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

Garanzie ricevute € 14.213.790

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

Finanziamenti enti diversi – costruzione alloggi loro conto € 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 € 2.064.877

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 incasso	Importo	Note
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	463.477,21	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2



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

Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	400.000,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	397.467,62	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	333.203,93	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	333.203,92	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	155.520,84	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	55.971,41	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	4.389,80	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	13.03.2020	244,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	24.03.2020	254.977,84	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	04.05.2020	198.237,62	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	07.07.2020	966.354,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	07.07.2020	742.000,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	07.07.2020	980.000,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	07.07.2020	106.235,50	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	28.07.2020	80.134,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	29.07.2020	96.185,31	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	29.07.2020	570.458,21	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	29.07.2020	236.010,88	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	29.07.2020	476.747,61	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	29.07.2020	476.747,69	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	29.07.2020	547.361,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	09.04.2020 (restituzione contrib.)	-9.384,01	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	09.04.2020 (restituzione contrib.)	-12.667,35	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)	09.04.2020 (restituzione contrib.)	-11.505,11	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.10.2020	2.641,34	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.10.2020	6.163,12	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	12.10.2020	8.804,46	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	15.10.2020 (restituzione contrib.)	-5.840,85	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	15.10.2020 (restituzione contrib.)	-3.993,53	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	06.11.2020	167.060,60	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	06.11.2020	116.942,42	Contributi progetto FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	10.11.2020	50.118,19	Contributi progetto FESR / EFRE
sp sveriges tekniska forskningsinstitut (indirizzo web: https://www.sp.se/en/Sidor/default.aspx)	30.06.2020	951.731,09	Contributi progetto SINFONIA
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A.(CF: 05754381001)	31.03.2020	368.112,39	Contributi D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	01.10.2020	358.637,49	Contributi D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	01.10.2020	440.408,47	Contributi D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	01.10.2020	399.952,82	Contributi D.M. 16.02.2016
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	31.07.2020	48.800,00	Contributi progetto cohousing / Rosenbach
Provincia Autonoma di Bolzano (CF: 00390090215)	24.06.2020	89.208,14	Contributi copertura differenza alloggi di terzi - canoni provinciali / canoni sociali

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.



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

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

Tra le plusvalenze da alienazioni (voce A5d) figurano i proventi dalla cessione di stabili in diritto di superficie siti nel Comune di Bressanone per € 3.568.913.

Tra gli altri ricavi e proventi (voce A5e) figurano sopravvenienze attive relative alla liberazione del fondo rischi per cause in corso con dipendenti stanziato nel bilancio 2017 e 2018 e non più attuale per € 462.408.

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.

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.

VARIAZIONI INTERVENTI NELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO		Consistenza iniziale	Incremento/decremento	Consistenza finale
ATTIVO				
A.	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	
C.	Attivo circolante			
I.	Rimanenze			
	1. Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	
	2. Prodotti in corso di lavoraz. e semilavorati	0	0	
	3. Lavori in corso su ordinazione	0	0	



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

	4. Prodotti finiti e merci	0	0	
	5. Acconti	15.985	5.615	10.37
		15.985	5.615	10.37
II.	Crediti			
	1. Verso clienti	10.466.823	-2.991	10.469.81
	2. Verso imprese controllate	0	0	
	3. Verso imprese collegate	0	0	
	4. Verso controllanti	22.422.162	806.271	21.615.89
	5.bis Crediti tributari	611.492	-31.065	642.55
	5.ter Imposte anticipate	0	0	
	5.quater Verso altri	1.974.559	-1.212.528	3.187.08
		35.475.036	-440.313	35.915.34
III.	Attività finanziarie dell'attivo circolante			
	1. Partecipazioni in imprese controllate	0	0	
	2. Partecipazioni in imprese collegate	0	0	
	3. Partecipazioni in imprese controllanti	0	0	
	4. Altre partecipazioni	0	0	
	5. Azioni proprie	0	0	
	6. Altri titoli	0	0	
		0	0	
IV.	Disponibilità liquide			
	1. Depositi bancari e postali	28.463.255	-6.685.266	35.148.52
	2. Assegni	0	0	
	3. Denaro e valori in cassa	0	0	
		28.463.255	-6.685.266	35.148.52
D.	Ratei e risconti attivi	63.954.276	-7.119.964	71.074.24
PASSIVO		156.653	0	143.59
D.	Debiti			
	1. Obbligazioni	0	0	
	2. Obbligazioni convertibili	0	0	
	3. Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	
	4. Debiti verso banche	0	0	
	5. Debiti verso altri finanziatori	0	0	
	6. Acconti	1.368.092	461.819	906.27
	7. Debiti verso fornitori	4.380.991	-632.603	5.013.59
	8. Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	
	9. Debiti verso imprese controllate	0	0	
	10. Debiti verso imprese collegate	0	0	
	11. Debiti verso controllanti	0	0	
	11.bis Debiti verso imprese controllate dalla controllante	0	0	
	12. Debiti tributari	973.816	676.352	297.46
	13. Debiti v.so istituti di previdenza e sicurezza soc.	35.477	-2.865	38.34
	14. Altri debiti	22.230.913	503.497	21.727.41
		28.989.289	1.006.200	27.983.08
E.	Ratei e risconti passivi	5.106.655	-4.164.594	9.271.24

CONTO ECONOMICO

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



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

A. VALORE DELLA PRODUZIONE € 61.994.567

Il valore della produzione è composto dalle seguenti voci:

1. RICAVI DALLE VENDITE E DALLE PRESTAZIONI € 54.183.881

Proventi tipici dell'ente:

1.a. CANONE DI LOCAZIONE € 39.821.092

L'importo deriva per € 33.232.841 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 4.599.104 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 288.536 da canoni di locazione di alloggi destinati al ceto medio, per € 1.656.141 da canoni di locazione di case albergo per lavoratori, per € 51.543 da canoni di locazione di alloggi presi in affitto da privati, per € 28.170 da canoni di locazione relativi al progetto co-housing Rosenbach e per € 4.502 per canoni di locazione di aree.

L'importo corrisposto dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi da proprietari privati, pari a € 114.158 è compreso nella voce B.8. "costi per il godimento di beni di terzi".

A questi importi devono essere sottratti complessivamente € 39.745 per rettifiche di canoni di locazione di alloggi (€ 39.150) e beni strumentali (€ 595), che secondo un nuovo emendamento al principio contabile OIC 12 devono essere portati a diretto scomputo dei ricavi anche se relativi a esercizi precedenti.

Rispetto all'esercizio 2019 si è registrato complessivamente un aumento nei ricavi da canoni di locazione degli alloggi dovuto all'aumento del canone medio applicato.

1.b. RIMBORSI E PROVENTI AMMINISTRAZIONE STABILI € 217.342

Rappresentano principalmente i rimborsi per spese addebitate agli inquilini.

1.c. RIMBORSI E PROVENTI DA MANUTENZIONE DEGLI STABILI € 351.973

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

1.d. CORRISPETTIVI PER SERVIZI A RIMBORSO € 13.770.676



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

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 € 22.798

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

4. INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI € 2.211.299

4.a. TRASFERIMENTO A PATRIMONIO DI INTERVENTI ULTIMATI € 1.588.682

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 € 622.617

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 € 5.599.387

Sono rappresentati da:

5.b. RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI € 434.304

Si riferiscono principalmente ai rimborsi da assicurazioni per danni, alla quota addebitata ai dipendenti per il servizio mensa e per l'utilizzo dei telefoni cellulari, al corrispettivo versato dalle ditte per il ritiro di elaborati tecnici ed altri recuperi spese di diversa natura.

5.c. CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO € 82.948

Rappresentano per:

- € 62.615 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;



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

- € 20.333 i contributi erogati dalla Provincia a copertura delle spese sostenute per la gestione ed amministrazione degli alloggi presso la nuova struttura Rosenbach di piazza Nikolodi a Bolzano inerenti il progetto di co-housing partito nel corso del mese di settembre 2017.

5.d. PLUSVALENZE DA ALIENAZIONI € 3.688.961

L'importo deriva principalmente (€ 3.568.913) dalla cessione del diritto di superficie di due fabbricati siti in Bressanone in disponibilità dell'Istituto nell'ambito di un contratto di permuta con il quale l'Istituto ha acquistato la piena proprietà di tre fabbricati di cui aveva concesso in passato il diritto di superficie. L'importo residuo (€ 120.048) deriva da corrispettivi percepiti per la cessione di diverse aree edificabili e non di piccole dimensioni.

5.e. ALTRI € 1.393.174

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 2020 ammonta a € 890.631.

In questa voce di ricavo sono stati, inoltre, riportati:

- per € 462.408 le sopravvenienze attive relative alla estinzione di un fondo rischi costituito nel 2017 a fronte di potenziali oneri derivanti dal possibile reintegro di un dipendente sospeso dal servizio e al quale l'Istituto sarebbe potuto essere chiamato a corrispondere parte degli stipendi arretrati. La vertenza è stata chiusa nel corso del mese di ottobre 2020 con una conciliazione, riconoscendo solo parte della originale pretesa;
- per € 8.340 dal rimborso di imposte (IMI) non dovute e relative agli esercizi precedenti;



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

- per € 31.795 altre sopravvenienze attive di minore entità, il recupero di crediti considerati inesigibili, nonché gli arrotondamenti attivi.

B. COSTI DELLA PRODUZIONE € 53.857.951

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

6. MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI € 18.166

6.b. Altri € 18.166

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

7. SPESE PER SERVIZI € 19.604.647

Sono rappresentate da:

7.a. SPESE GENERALI € 1.359.903

La voce di spesa rappresenta:

• Indennità componenti del Consiglio di Amministrazione	€ 72.735
• Indennità Collegio Sindacale	€ 24.179
• Spese gestione uffici	€ 126.156
• Spese gestione stampanti multifunzionali	€ 9.078
• Spese per manutenzione uffici	€ 126.167
• Spese per pulizia – facility management	€ 120.371
• Spese postali	€ 97.189
• Spese postali massiva	€ 7.264
• Spese telefonia fissa	€ 30.721
• Spese trasmissione dati	€ 69.288
• Spese telefoni cellulari	€ 5.058
• Spese bancarie (div. conti)	€ 53.618
• Spese per abbonamenti, libri, riviste	€ 17.759
• Gestione sistema informativo	€ 14.867
• Manutenzione macchine ed attrezzature	€ 8.758
• Manutenzione hardware	€ 14.312
• Manutenzione software	€ 52.073
• Spese di rappresentanza Istituto	€ 1.860
• Spese generali diverse	€ 5.334
• Gestione autovetture	€ 27.898
• Gestione automezzi	€ 665
• Manutenzione autovetture	€ 1.548
• Manutenzione automezzi	€ 2.044
• Spese assicurazioni di responsabilità civile, patrimoniale e tutela	€ 25.668



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

legale, progettazione verificatori	
• Consulenza legale	€ 25.826
• Consulenza amministrativa	€ 22.208
• Consulenza tecnica	€ 44.659
• Prestazioni di terzi	€ 117.425
• Procedimenti legali e giudiziari Istituto	€ 28.010
• Spese collaboratori esterni	€ 48.702
• Prestazioni Alto Adige Riscossioni Spa (div. conti)	€ 4.709
• Pubblicazioni - stampati	€ 12.656
• Pubblicazioni - pubblicità	€ 290
• Spese ricerca personale	€ 2.253
• Servizio mensa	€ 93.383

Alle voci sopra elencate vanno aggiunti ulteriori € 45.172 derivanti dall'accantonamento al fondo rischi analitico per cause legali in corso e 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 € 1.325.002

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

• spese di sorveglianza, ovvero i compensi per le persone che, con un rapporto di collaborazione coordinata e continuativa, assumono la mansione di fiduciari dell'Istituto presso i vari stabili, importo in calo rispetto alle previsioni in quanto alcuni incarichi non sono stati assegnati	€ 82.592
• spese di assicurazione degli stabili	€ 300.583
• spese di amministrazione esterna degli alloggi	€ 863.716
• spese accessorie e spese gestione progetto co-housing	€ 50.598
• indennità e rimborsi assegnatari alloggi	€ 1.683
• spese locali uso comune	€ 3.439
• spese per variazioni catastali	€ 19.185
• spese di gestione di alloggi privati	€ 3.208

7.c. SPESE DI MANUTENZIONE DEGLI STABILI € 4.650.221

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



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

- per € 3.186.395 dalle spese sostenute per manutenzione ordinaria a beneficio diretto ed indiretto degli alloggi e delle case albergo;
- per € 1.463.826 dai costi di ripristino degli alloggi resisi liberi nel corso del 2020 e in anni precedenti.

7.d. SPESE PER SERVIZI A RIMBORSO € 11.986.253

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

7.e. SPESE PER INTERVENTI EDILIZI € 232.864

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 € 50.404

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

8. SPESE PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI € 439.372

Questa voce rappresenta per € 114.158 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 € 43.761 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 e per € 115.978 il costo per il noleggio di autovetture di servizio.

Il minore importo di questa voce di spesa rispetto all'anno precedente è da ricondurre principalmente alla diminuzione degli alloggi presi in locazione da terzi (23 alloggi al 31.12.2020 rispetto a 26 alloggi al 31.12.2019).

9. ONERI PER IL PERSONALE € 12.717.757

Gli oneri per il personale sono comprensivi delle spese per personale tecnico direttamente imputabili ai lavori di costruzione e manutenzione, pari a € 2.217.657 che sono state capitalizzate.



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

Al 31.12.2020 l'Istituto conta 211 dipendenti, di cui 26 lavorano a tempo parziale al 90%, 33 lavorano a tempo parziale al 75%, 9 lavorano a tempo parziale al 60%, 13 lavorano a tempo parziale al 50%, 2 dipendenti usufruiscono di un'aspettativa non retribuita, 3 dipendenti usufruiscono dell'aspettativa ad orario ridotto, 3 dipendenti sono assenti per motivi vari legati alla maternità, 5 dipendenti hanno un contratto di lavoro a tempo determinato come sostituti di personale assente e 11 dipendenti hanno un contratto di lavoro a tempo determinato per coprire posti vacanti (di cui il direttore generale, 2 dipendenti a tempo parziale al 90%, 2 dipendenti a tempo parziale al 75% e 2 dipendenti a tempo parziale al 50%).

Rispetto all'anno 2019 il costo del personale registra un sensibile incremento dovuto principalmente agli aumenti previsti dal contratto collettivo di intercomparto della Provincia per il periodo 2019-2021; gli aumenti sono stati comunque in parte calmierati dal collocamento a riposo di collaboratori con elevata anzianità di servizio solo in parte sostituiti mediante assunzione di nuovo personale avente però minore progressione retributiva riconoscibile.

Da questo esercizio, in base ai contenuti della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 78 del 09 dicembre 2020, si è provveduto a prelevare dalle risorse messe a disposizione per la contrattazione collettiva gli importi per il recupero strutturale nell'ambito ed in applicazione dell'art. 40, comma 3-quinquies del D. Lgs. 30 marzo 2001 n. 165 delle somme erogate a titolo di

assegni pensionabili, quali distinti elementi fissi e continuativi della retribuzione. Complessivamente la somma prelevata in questo esercizio dalle risorse messe a disposizione per la contrattazione collettiva per la generalità dei dipendenti ammonta a € 100.000, mentre la somma prelevata dalle risorse messe a disposizione per la contrattazione collettiva del personale dirigente ammonta a € 194.312.

9.a. SALARI E STIPENDI € 9.443.257

➤ Stipendi	€ 8.016.781
➤ Premio di produttività dirigenti	€ 96.319
➤ Indennità libero professionale e di istituto	€ 1.189.103
➤ Diarie e trasferte e rimborso spese viaggio	€ 47.444
➤ Compenso forense	€ 71.746
➤ Ore straordinari	€ 14.080
➤ Praticanti estivi	€ 7.784



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

9.b. ONERI SOCIALI € 2.484.237

9.c. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO € 734.289

9.e. ALTRI COSTI € 55.974

La spesa è relativa per € 22.897 alle spese per la formazione del personale e per € 33.077 ad altre spese minori per il personale.

10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI € 14.940.211

10.a. AMMORTAMENTI BENI IMMATERIALI € 319.788

Tale voce è composta per € 20.111 dalla quota di ammortamento del software acquistato in licenza d'uso (percentuale di ammortamento applicata 20%), per € 6.587 dalla quota imputabile all'esercizio delle spese di manutenzione sostenute per beni di proprietà di terzi, ammortizzate in base alla durata del contratto al netto dei rispettivi contributi beni strumentali, per € 293.090 dall'ammortamento finanziario degli immobili costruiti in diritto di superficie, calcolato in quote costanti in base alla durata della concessione.

10.b. AMMORTAMENTO BENI MATERIALI € 13.551.815

Tale voce comprende:

•le quote di ammortamento degli immobili strumentali (uffici, negozi, garages, sale riunioni, beni non costituenti pertinenze – percentuale applicata 3%)	€ 1.194.721
•le quote di ammortamento degli alloggi in locazione (percentuale applicata per gli alloggi ultimati fino all'anno 1960 1,40%, per gli alloggi ultimati negli anni 1961-1990 1,10%, per gli alloggi e per gli interventi di manutenzione straordinaria ultimati negli anni 1991-2020 0,80%)	€ 12.242.740
•l'ammortamento di mobili (12%), macchine per ufficio (20%), impianti telefonici (20%), macchinari CED (20%), attrezzature varie (15%) e impianti fotovoltaici (9%)	€ 114.354

10.d. SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE E NELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE € 1.068.608



Trattasi per € 5.412 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 effettuare accantonamenti per € 1.063.196 al fondo per perdite su crediti nei confronti di inquilini di alloggi, in quanto il fondo preesistente non è stato ritenuto sufficientemente capiente.

14. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

€ 6.137.798

Questa deriva da:

• l'IVA indetraibile da pro-rata (94%)	€ 2.998.057
• la quota dell'imposta di registro corrisposta sui contratti di locazione a carico dell'Istituto	€ 424.378
• l'imposta di bollo, le tasse comunali per occupazione suolo pubblico, la tassa asporto rifiuti e altre minori	€ 6.656
• l'imposta sugli immobili (IMI)	€ 2.142.000
• sopravvenienze passive ordinarie e straordinarie	€ 496.342
• minusvalenze da alienazioni e arrotondamenti passivi	€ 9.109
• contributi associativi diversi	€ 48.102
• ammende e sanzioni varie, imposte anni precedenti nonché arrotondamenti passivi	€ 13.154

C. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

RISULTATO FINANZIARIO

€ 10.942

Il risultato finanziario deriva dalla differenza tra gli interessi attivi maturati sulle disponibilità dell'Istituto e gli interessi passivi sulle cauzioni prestate dagli inquilini.

PROVENTI DA PARTECIPAZIONI

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

16. ALTRI PROVENTI FINANZIARI

€ 16.495

16.d.5. ALTRI PROVENTI

€ 16.495

Gli altri proventi finanziari sono costituiti:

• dagli interessi maturati sui conti correnti di tesoreria	€ 5.089
--	---------



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

dagli interessi su crediti verso assegnatari e su crediti diversi	€ 11.406
---	----------

17. INTERESSI E ONERI FINANZIARI € 5.553

17. INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI € 5.553

Sono costituiti prevalentemente dagli interessi legali maturati sulle cauzioni prestate dai locatori di alloggi e negozi, da interessi sul finanziamento sussidio casa da rimborsare alla Provincia di Bolzano e da interessi legali verso aziende.

ONERI CAPITALIZZATI

Nell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

RISULTATO PRIMA DELLA IMPOSTE € 8.147.558

dalla somma algebrica tra:

➤ risultato della gestione caratteristica (differenza tra valore e costi della produzione)	€ 8.136.616
➤ risultato della gestione finanziaria	€ 10.942

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 € 3.423.874

Nella determinazione degli oneri fiscali hanno particolare rilevanza 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 2020 ammonta al 24% (12% per l'Istituto che gode dell'agevolazione del 50% dell'aliquota). L'imposta da corrispondere per l'anno 2020 ammonta a € 2.770.530, di cui € 2.826.439

gravano sull'esercizio, mentre € 55.909 derivano dall'utilizzo del fondo imposte differite.

È stato costituito un accantonamento per imposte differite sulle plusvalenze conseguite nell'anno 2020 per € 354.140.

Per quanto riguarda l'IRAP, l'aliquota deliberata dalla Giunta Provinciale per l'anno 2020 ammonta al 2,68%. L'imposta regionale sulle attività produttive da corrispondere per l'anno 2020 ammonta a € 355.116, 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 – 2020	Utilizzo del fondo	Fondo fine esercizio
			IRES 12,00%		
Plusvalenze rateizzabili	€ 65.237	0	€ 354.140	€ -43.894	€ 375.483



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

21.

Contributi su acquisti	€ 33.385	0	0	€ -12.015	€ 21.370
Totale	€ 98.622	0	€ 354.140	€ -55.909	€ 396.853

UTILE DELL'ESERCIZIO

€ 4.723.684

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.



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

INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU DES LANDES SÜDTIROL

ABSCHLUSSRECHNUNG GESCHÄFTSJAHR 2020



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

Titelbild: Stilfs - Suldén – 5 Wohnungen

**INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU
DES LANDES SÜDTIROL
mit Sitz in Bozen
eingetragen im Handelsregister der Handelskammer Bozen
Steuer- und MwSt.-Nr. 00121630214**

ANHANG ZUR BILANZ

Prämissen

Durch das Gesetzesdekret 139/2015 wurden die Inhalte der EU-Bestimmungen 34/2013 eingeführt. Auf Grundlage dieser wurde die Vermögens- und Erfolgsrechnung des Haushaltsjahres, dessen Verfassungsmodalitäten im Buch V – Titel V des Zivilgesetzbuches enthalten sind, sowohl in der Darstellungsstruktur der buchhalterischen Situation im Vermögensstand und in der Gewinn- und Verlustrechnung als auch in den Inhalten der Erstellung des Anhangs zur Bilanz, der Verwalterberichte und der Kapitalflussrechnung, abgeändert.

Der Nationalrat der Wirtschaftsdoktoren (OIC) hat im Laufe des Jahres 2016 die Buchhaltungsrichtlinien überarbeitet, wobei die selben Interpretations- und Ergänzungsbestimmungen des technischen Plans der Gesetzesbestimmungen des Zivilgesetzbuches angewandt wurden.

Diese Vermögens- und Erfolgsrechnung des Haushaltsjahres wurde gemäß den rechtlichen Bestimmungen des Gesetzesdekrets 139/2015 und den neuen Buchhaltungsrichtlinien des Nationalrates der Wirtschaftsdoktoren verfasst.

Bei der Bewertung der Posten des Jahresabschlusses und bei den Wertberichtigungen angewandte Richtlinien

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die folgenden Grundsätze gemäß dem Art. 2423 bis des Zivilgesetzbuches beachtet:

- Grundsatz der Vorsicht;



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

- Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit;
- die Erfassung und Darstellung der Posten wurde unter Beachtung des Wesens der Geschäftsvorfälle und Verträge erarbeitet;
- Grundsatz der Bewertungsstetigkeit;
- Grundsatz der Periodenabgrenzung;
- die Risiken und Verluste des Haushaltsjahres wurden beachtet, auch wenn diese erst nach Abschluss bekannt waren;
- Grundsatz der Einzelbewertung;
- die Bewertungskriterien wurden nicht von einem Haushaltsjahr zum anderen abgeändert mit Ausnahme der Inhalte des Art. 2423-ter.

Die Beträge in der Bilanz sind in ganzen Euroeinheiten verfasst, mögliche Rundungsdifferenzen werden in den Passivposten des Vermögensstandes unter dem Posten A.VI.1. „Andere Reserven – freiwillige Reserven“ ausgewiesen.

V E R M Ö G E N S R E C H N U N G

In der Vermögensrechnung werden laut IV. EG-Richtlinie

- auf der Aktivseite die Verwendung der Mittel
- auf der Passivseite die Herkunft der Finanzmittel ausgewiesen.



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



Bruneck – ehem. Anas - 15 Wohnungen

AKTIVPOSTEN

B. ANLAGEVERMÖGEN € 1.373.417.924

Das Anlagevermögen wird in der Bilanz zu den Anschaffungskosten nach Abzug der im Laufe der Geschäftsjahre getätigten Abschreibungen ausgewiesen und direkt den einzelnen Posten zugeschrieben.

Im Berichtsjahr 2020 wurde für die Bautätigkeit insgesamt € 33.831.543 ausgegeben; € 7.945.562 für Neubauten und Ankäufe und € 25.885.981 für die außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten. Dieser Betrag beinhaltet insgesamt € 2.211.299 für kapitalisierte Ausgaben für das technische Personal des Institutes und zwar € 450.688 als Vermögenszuwachs für Bauten und Ankäufe und € 1.760.611 als Vermögenszuwachs für Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung.



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

B.I. IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN € 7.195.384

In der Bilanz werden weder Aufwendungen für Errichtung und Erweiterung des Unternehmens (B.I.1) noch Aufwendungen für Forschung, Entwicklung und Werbung ausgewiesen (B.I.2).

Es wurde ein eigener Risikofonds in Höhe von € 601.112 eingerichtet, um die Ausgaben einer möglichen Nachzahlung von Registersteuern sicher zu stellen, die durch eine Ende 2020 zugestellte Zahlungsaufforderung fällig werden könnte. Diese Forderung beruht auf der Annahme, dass die Gewährung eines Oberflächenrechtes zu Gunsten des Institutes angeblich falsch besteuert wurde. Dieser Betrag wurde vorläufig bis zum Ende des Rechtsstreits dem Wert des entsprechenden Gebäudes im Oberflächenrecht zugefügt.

Punkt B.I.4. „Konzessionen, Lizenzen, Marken und ähnliche Rechte“ betrifft die Software des Institutes zum Ankaufswert unter Berücksichtigung der fünfjährigen Abschreibung.

Punkt B.I.7. „Sonstiges“ betrifft den Wert der Gebäude in Oberflächenrecht und die außerordentliche Instandhaltung von Gebäuden Dritter.

Als Abschreibungsdauer wird der kurze Zeitabschnitt zwischen der vorgesehenen zukünftigen Nutzungsdauer und der Dauer des Miet- bzw. Konzessionsvertrages gewählt.

B.II. SACHANLAGEVERMÖGEN € 1.366.222.540

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungskosten ausgewiesen und von den entsprechenden Abschreibungsfonds berichtigt.

Die der Gewinn- und Verlustrechnung zugeschriebenen Abschreibungsquoten wurden laut Verwendung, Bestimmung und wirtschaftlich-technischer Dauer der Abschreibungsgüter unter Berücksichtigung der restlichen Nutzungsmöglichkeit berechnet.

Im Haushaltsjahr, in welchem das Abschreibungsgut angekauft wurde, wird die entsprechende Abschreibungsquote pauschal um die Hälfte gekürzt, davon ausgehend, dass dies einer vernünftigen Annäherung an die zeitliche Aufteilung der Ankäufe im Laufe des Haushaltsjahres entspricht.

Die Güter mit einem Einheitswert bis zu € 516,46, die eine autonome Verwendung zulassen, wurden auf Grundlage der ordentlichen Prozentsätze abgeschrieben, sofern es sich um



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

inventarisierte Güter handelt bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht wurden und sich ihre Verwendung auf ein einzelnes Haushaltsjahr beschränkt.

B.II.1. Grundstücke und Bauten € 1.320.333.779

Dieser Posten entspricht dem Wert des Liegenschaftsvermögens des Institutes zum 31.12.2020 unter Abzug des entsprechenden Abschreibungsfonds.

Für eine korrekte Anwendung der Buchhaltungsprinzipien und in Anbetracht der gesetzlichen Bestimmungen des Artikels 36 Absätze 7 und 8 des Gesetzesdekrets Nr. 223/2006, der festlegt, dass die Abschreibung der Grundstücke von Gebäuden steuerlich nicht absetzbar ist, wurde der Wert der Grundstücke von allen Immobilien getrennt ausgewiesen.

Die Investitionsgüter, ausschließlich nach ihrer Bestimmung (Büros, Gemeinschaftssäle) oder nach ihrer Natur (Gebäude der Katasterkategorie B, C und D), wurden unter Anwendung des Prozentsatzes von 3% abgeschrieben.

Für die anderen Güter, nämlich die Mietwohnungen, wird ab dem Haushaltsjahr 2011 ein neues Abschreibungskriterium angewandt, das folgendes vorsieht:

- die Abschreibungsdauer wird auf 90 Jahre verlängert, in Anbetracht der effektiven Nutzungsdauer und der technischen Abnutzung dieser Güter,
- es werden steigende Abschreibungssätze im Verhältnis zum Alter der Gebäude angewandt, und zwar deswegen, weil diese Güter zum historischen Wert in der Bilanz verbucht sind.

In Anwendung des Art. 10 Abs. 1-7 des G.D. Nr. 104 vom 14 August 2020 und in der Folge in das Gesetz Nr. 126 vom 13. Oktober 2020 umgewandelt, hat das Institut die darin vorgesehene Möglichkeit benutzt, die eigenen Eigentumssitze in Bozen, Horazstraße und Mailandstraße mit einem Gesamtwert von € 13.457.014 in zivilrechtlicher und steuerlicher Hinsicht aufzuwerten. Dabei wurde die Methode der Aufwertung des reinen historischen Werts (Bruttobetrag) benutzt.

B.II.2 Technische Anlagen und Maschinen € 64.957

Dieser Posten entspricht dem Wert zum 31.12.2020 der Photovoltaikanlagen des Institutes unter Abzug des entsprechenden Abschreibungsfonds.

Der angewandte Abschreibungssatz beträgt 9%.



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

B.II.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung € 25.876

Der Betrag bezieht sich auf den Buchwert (Anschaffungswert abzüglich des entsprechenden Wertberichtigungsfonds) der Büromaschinen.

Der angewandte Abschreibungssatz beträgt 15%.

B.II.4 Sonstige Güter € 357.595

Der Betrag bezieht sich auf den Buchwert der Möbel, der Fahrzeuge und der EDV-Ausstattung.

Es wurden folgende Abschreibungssätze angewandt:

• Büromaschinen	20%
• Büromöbel	12%
• EDV-Anlagen und elektronische Maschinen	20%
• Kraftfahrzeuge	20%
• PKW	25%

B.II.5. Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen € 45.440.330

Es handelt sich um den Wert der Ende 2020 noch nicht fertig gestellten Bauten.

Die noch nicht beendeten Arbeiten wurden aufgrund des Kriteriums des Baufortschrittes verbucht, dabei werden die Erlöse entsprechend des Fortschrittes der Bautätigkeit bewertet.

Am 31.12.2020 befinden sich 4 Baustellen zur Errichtung von 54 Wohnungen in Bauphase und 12 Baustellen zur Errichtung von 202 Wohnungen in Projektierungsphase mit einem Gesamtwert von € 43.162.751.

Der Betrag in Höhe von € 2.277.582 betrifft schließlich Anzahlungen an Freiberufler für Projekte in der Planungsphase.

Wertminderung des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens

Es wurden keine Wertminderungen durch Langzeitverluste von Sachanlagen oder immateriellen Anlagen verursacht und deshalb bestand keine Notwendigkeit, Abwertungen oder außerordentliche Abschreibungen durchzuführen. Das Institut hat im gegenständlichen Geschäftsjahr alle Güter, materielle oder immaterielle, entsprechend den systematischen Abschreibungsplänen, die die restliche Lebenszeit berücksichtigen, abgeschrieben.



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

Veränderung des immateriellen Anlagevermögens

Der Wert des immateriellen Anlagevermögens hat sich von € 8.523.688 auf € 7.195.384 vermindert.

Die Bewegungen des immateriellen Anlagevermögens werden in der Tabelle auf der folgenden Seite detailliert dargestellt.

Veränderung des materiellen Anlagevermögens

Beim Sachanlagevermögen wurde im Haushaltsjahr ein Zuwachs von € 36.016.352 verzeichnet und das im Entstehen befindliche Anlagevermögen sowie die Anzahlungen haben sich um € 1.710.343 vermindert.

Der Wert der Fotovoltaik-Anlagen wird in dieser Bilanz in der Aktiva unter Punkt B.II.2 ausgewiesen.

Somit ist der Gesamtwert des Sachanlagevermögens, unter Berücksichtigung der Zuwächse, eventueller Abtretungen und Neuklassifizierungen und der Berechnung der Abschreibungen, von anfänglichen € 1.336.382.318 auf € 1.366.222.540 angestiegen.

Die Bewegungen des Sachanlagevermögens werden in der Tabelle auf der folgenden Seite detailliert dargestellt.



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

Bewegungen des Anlagevermögens

Bilanzposten	Bewegungen vor Beginn des Geschäftsjahres					Bewegungen des Geschäftsjahres			Bewegungen bei der Bewertung des Geschäftsabschlusses			Beitrag Investitionsgüter	Bilanzsalden
	Kosten	Aufwertungen	Wertberichtigungen	Abwertungen	Bilanzsalden	Ankäufe	Neuklassifizierungen	Verkäufe	Aufwertungen	Wertberichtigungen	Abwertungen		
Konzessionen, Lizenzen, Marken und ähnliche Rechte: Software	728.184		695.219		32.965	88.761				20.111			101.615
Sonstiges													
Gebäude im Oberflächenrecht	17.161.240		8.693.199		8.468.041	122.599	-988.715	144.687		293.090		89.635	7.074.513
Instandhaltungsarbeiten an Güter Dritter	86.661		63.979		22.682	7.412	512			6.587		4.763	19.256
Summe	17.976.085		9.452.397		8.523.688	218.772	-988.203	144.687		319.788		94.398	7.195.384



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

Bewegungen der Sachanlagevermögen

Bilanzposten	Bewegungen vor Beginn des Geschäftsjahres					Bewegungen des Geschäftsjahres			Bewegungen bei der Bewertung des Geschäftsabschlusses			Sonstiges	Bilanzsalden
	Kosten	Aufwertungen	Wertberichtigungen	Abwertungen	Bilanzsalden	Ankäufe	Neuklassifizierungen	Verkäufe	Aufwertungen	Wertberichtigungen	Abwertungen	Beitrag Investitionsgüter	
Grundstücke	3.959.498				3.959.498	97	-63.484						3.896.111
Eigentumswohnunge n und vom Land übertragene Wohnungen	1.431.000.859		171.170.325		1.259.830.534	33.225.000	4.197.380			12.298.817		7.794.331	1.277.159.766
Investitionsgüter und Säle in gemeinschaftlicher Nutzung	40.480.267		17.656.510		22.823.757	1.424.815	560.826			952.618		1.179.244	22.677.536
Gebäude in direkter Verwendung	5.745.082		3.557.064		2.188.018	1.158.742	-8.307		13.457.014	186.026		9.075	16.600.366
Anlagen und Maschinen	340.800		245.174		95.626	74.753	3			30.671		74.754	64.957
Betriebs- und Geschäftsausstattung	294.679		276.933		17.746	13.778				5.648			25.876
Sonstige Güter	8.164.689		7.848.226		316.463	119.167				78.035			357.595
Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen	47.150.676				47.150.676			1.710.343					45.440.333
Summe	1.537.136.550		200.754.232		1.336.382.318	36.016.352	4.686.418	1.710.343	13.457.014	13.551.815		9.057.404	1.366.222.540

C. UMLAUFVERMÖGEN € 63.954.276

C.I. VORRÄTE € 15.985

C.I.5. Anzahlungen € 15.985

Es handelt sich um die bevorschussten Beträge für die Frankiermaschinen des Institutes.

C.II. FORDERUNGEN € 35.475.036

Die Forderungen sind zum voraussichtlichen Verkaufswert von Gütern und Leistungen ausgewiesen. Die Angleichung des Nennwertes der Forderungen an den voraussichtlichen Verkaufswert erfolgt mittels eigenem Fonds Wertberichtigungen von Forderungen unter Berücksichtigung des Alters und der Art der Forderungen.

Der Artikel 2426, Absatz 1 Nr. 8 des Zivilgesetzbuches, abgeändert laut Gesetzesdekret 139/2015, sieht vor, dass die wesentlichen Forderungen und Schulden im Haushaltsabschluss nach dem Prinzip der abgeschrieben Kosten und unter Berücksichtigung des Zeitfaktors ausgewiesen werden müssen. Bei den Forderungen muss zusätzlich der Wert der wahrscheinlichen Einbringung dieser Forderungen berücksichtigt werden.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Forderungen des Wobi meist eine Fälligkeit von weniger als 12 Monaten haben, mit Ausnahme einiger Steuerguthaben sowie einzelner Guthaben für Landesfinanzierung, hat das Institut beschlossen, das Buchhaltungsprinzip OIC 15, Absatz 34-40 nicht anzuwenden:

- die Steuerguthaben (mit Ausnahme jener des sogenannten „bonus facciate“) haben keine Verweilkosten und nur unerhebliche Werte für eine wahrheitsgerechte Ausweisung im Haushaltsabschluss;
- die zu erwartenden Finanzierungsmittel bezüglich Guthaben gegenüber der Provinz, die keine Verweilkosten haben, spiegeln das Chronoprogramm der Fortschritte der Baustellen wieder, die finanziert werden, wenngleich die Eingänge der Finanzierungsguthaben zeitgleich übereinstimmen, jedoch kleine Abweichungen zu den Zahlungsausgängen bestehen.

Da die Bewertung der Forderung nicht im Sinne der abschreibbaren Kosten erfolgt, werden diese zum voraussichtlichen Verwirklichungswert ausgewiesen. Dieser entspricht dem Nennwert, abzüglich der sicheren und genau vorsehbaren



Verluste, sowie der entsprechenden Entwertungsfonds, um das Risiko des Nicht-Inkasso bewerten zu können. Dieses Risiko wird aufgrund des Alters der Forderungen sowie der erlangten Erfahrungswerte errechnet.

C.II.1. Gegen Benützer und Kunden € 10.466.823

Dieser Posten umfasst:

- b) die Forderungen an Mieten und Nebenspesen bezüglich Rechnungen, die bereits vor 30 Tagen ausgestellt wurden, über einen Gesamtbetrag von € 3.769.567.

Aus folgender Tabelle geht der Betrag der Forderungen unterteilt nach ihrer Typologie hervor.

Typologie	Forderungsbetrag	Anzahl Schuldner
Wohnungen	€ 3.340.545	1.730
Geschäfte/Büros	€ 185.635	32
Arbeiterwohnheime	€ 179.571	231
Garage/Abstellplatz	€ 46.962	93
Kondominium	€ 14.048	2
Verschiedene Lokale	€ 2.806	12
Gesamtergebnis	€ 3.769.567	2.100

Folgend wird die Entwicklung der Zahlungsrückstände im Laufe des Jahres 2020 dargestellt.

Typologie	Rückstand 31.12.2019	davon bis Dezember 2020 eingeholt	Neue Außenstände 2020	Rückstand 31.12.2020
Wohnungen	€ 2.801.551	€ 1.406.069	€ 1.945.064	€ 3.340.545
Arbeiterwohnheime	€ 99.420	€ 73.842	€ 153.993	€ 179.571
Geschäfte/Büros	€ 89.455	€ 62.440	€ 158.621	€ 185.635
Garage/Abstellplatz	€ 31.784	€ 15.519	€ 30.696	€ 46.962
Kondominium	€ 6.168	€ 6.168	€ 14.048	€ 14.048
Verschiedene Lokale	€ 8.078	€ 7.369	€ 2.096	€ 2.806
Gesamtergebnis	€ 3.036.456	€ 1.571.407	€ 2.304.518	€ 3.769.567

Die neuen Zahlungsrückstände, die im Jahr 2020 entstanden sind, belaufen sich auf 3,81% der gesamten Rechnungsstellung für Mieten und Nebenspesen über € 2.304.518.

Jahr 2020	Anzahl	Betrag	Außenstände 2020 in %
Fällige Rechnungen	172.530	€ 60.114.981	3,24

Aus folgender Übersicht geht die Anzahl der Schuldner, die noch Mieter/aktive Mieter sind, unterteilt nach der Höhe des geschuldeten Betrages hervor:



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

Mieter/aktive Wohnungsmieter:

Forderungsbetrag	Anzahl Schuldner	Summe
< 1.000	1.313	€ 505.422
1.001-3.000	449	€ 784.457
3.001-5.000	156	€ 587.529
5.001-7.000	74	€ 438.262
7.001-9.000	35	€ 272.829
9.001-11.000	21	€ 207.581
11.001-13.000	15	€ 176.832
13.001-15.000	12	€ 166.452
15.001-17.000	4	€ 62.846
17.001-20.000	7	€ 128.952
> 20.000	14	€ 48.405
Gesamtergebnis	2.100	€ 3.769.567

Vom oben genannten Gesamtbetrag hat das Institut im Laufe der ersten drei Monate des Jahres 2021 € 818.494 eingetrieben.

Zur Eintreibung der Forderungen gegenüber der Mieter/aktiven Wohnungsmieter des Institutes waren zum 31 Dezember 2020 folgende Maßnahmen ergriffen worden:

MAßNAHMEN	ANZAHL
Mahnungen	996
Gewährung von Ratenzahlungen	171
Dekrete in Vorbereitung	118
Dekrete – laufende Verfahren	97
Dekrete und Gewährung von Ratenzahlungen	67
Noch keine Maßnahmen	651
Gesamtergebnis	2.100

Im Laufe des Jahres 2020 wurden in Anwendung des Gesetzesdekrets Nr. 18 vom 17.03.2020 zur Einschränkung der Ausbreitung der Covid-19 Infektion keine Räumungen von Wohnungen, Geschäftsräumen oder Garagen vorgenommen, während in den ersten 2 Monaten des Jahres vier Bewohner von ihrem Bettenplatz in Arbeiterwohnheimen zwangsgeräumt wurden.

c) Forderungen gegenüber Ex-Institutsmietern für Mieten und Nebenspesen von einem Gesamtbetrag über € 6.158.919 (Gesamtanzahl der Positionen: 1801);

Das Inkasso von schwer einbringbaren Forderungen gegenüber ausgezogenen Mietern wird dem Konzessionär zur Eintreibung (Agenzia delle Entrate-Riscossione für die Jahre 2000 bis 2018 und an den Südtiroler Einzugsdienst für den Zweijahreszeitraum 2019-2020)



übertragen.

Der Zuwachs der Forderungen in der Bilanz ergibt sich aus der Tatsache, dass bei jährlich zunehmenden neuen Forderungen, die Ausstellung der Mitteilung zur definitiven Uneinbringlichkeit von Seiten des Konzessionärs Agenzia delle Entrate-Riscossione bis zum 31.12.2026 ausgesetzt wurde und somit die

Austragung der entsprechenden Forderungen unmöglich geworden ist.

Zum 31.12.2020 wurden der Agentur der Einnahme-Zwangseintreibung 853 Positionen für einen Betrag von € 3.197.670 übertragen, zum gleichen Datum wurden außerdem 166 Positionen für einen Betrag von € 698.579 an den Südtiroler Einzugsdienst für die Zwangseintreibung übermittelt.

- c) Forderungen von € 5.099.508 bezüglich der Rechnungsstellung Jänner 2021, die vorzeitig im Dezember 2020 erfolgt ist; ausgewiesen in der Passiva unter Punkt E. „Rechnungsabgrenzungsposten“;
- d) Forderungen von € 1.702.655 für Verwaltungsspesen der Wohnungen in externer Kondominiumsverwaltung, die vom Institut vorgestreckt wurden und mit den monatlich den Mietern angelasteten Vorschüssen auszugleichen sind;
- e) Forderungen von € 198.354 für Mieten und Nebenspesen, die nachträglich fakturiert wurden, aber kompetenzmäßig dem Vorjahr anzulasten sind;
- f) Forderungen von € 84.173 an andere Körperschaften und Unternehmen.

Obgenannte Beträge verstehen sich einschließlich der in den Fonds Wertberichtigungen auf Forderungen zurückgestellten Quoten und belaufen sich insgesamt auf € 6.546.353.

Die Fonds Wertberichtigungen auf Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

- der Fond für Forderungsverluste gegenüber Mietern, die für die Einbringung von schwierigen Forderungen errichtet wurde für € 6.531.728;
- der Fond Wertberichtigungen auf schwer eintreibbare Forderungen an Unternehmen und Körperschaften für € 14.625.

Folgende Tabelle veranschaulicht die Bewegungen des Fonds Wertberichtigungen auf voraussichtliche Debitorenverluste im Laufe des Haushaltsjahres 2019.



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

Fonds Wertberichtigungen auf Guthaben Mieter

Anfangsbetrag	€ 5.495.123	
Verwendung 2020	€ 26.591	
Rückstellung 2020	€ 1.063.196	
		€ 6.531.728

Fonds Wertberichtigungen auf Guthaben Kunden

Anfangsbetrag	€ 9.212	
Verwendung 2020	-	
Rückstellung 2020	€ 5.513	
		€ 14.625

C.II.4. Forderungen gegenüber der Landesverwaltung € 22.422.162

Dieser Posten beinhaltet:

- die Forderungen gegenüber der Landesverwaltung im Konto Haushalt von € 62.615, bezogen auf das Jahr 2020. Dieser Betrag dient zur Abdeckung des Differenzbetrages zwischen den Ausgaben des Institutes für die Anmietung von Privatwohnungen zum Landesmietzins und den eingenommenen Mieterlösen aus denselben Wohnungen, welche zum Sozialmietzins weitervermietet werden;
- das Guthaben von € 20.333 für das Jahr 2020 als Haushaltsbeitrag für die geleisteten Führungs- und Verwaltungsausgaben der Wohnungen in der Rosenbach-Struktur am Nikolodi-Platz in Bozen bezüglich des Cohousing-Projekts, das im September 2017 gestartet ist;
- das Guthaben für € 4.527.209 für die Finanzierung der Bautätigkeit im Kapitalkonto bezüglich des Jahres 2020, welches vom Land laut Art. 2 Buchstabe A) des L.G. Nr. 13/98 verpflichtet wurde und welches wahrscheinlich im Jahr 2021 einkassiert wird;
- das Finanzierungsguthaben im Kapitalkonto von € 17.811.572, welches zum 31.12.2020 bereits vom Land laut Art. 2, Buchstabe A) des L.G. 13/98 verpflichtet wurde und die Bau- und Instandhaltungstätigkeit der Haushaltsjahre nach 2020 betrifft;
- das Guthaben von € 433 für die Rückerstattung der IMI zu Lasten der Provinz.

C.II.5-bis) Steuerguthaben € 611.492

Es handelt sich um das Steuerguthaben bzgl. „bonus facciate“ laut Art. 1 Abs. 219-224 vom Gesetz Nr. 160 vom 27.12.2019 in Höhe von € 587.265 für die im Jahr 2020 abgeschlossenen Arbeiten. Laut OIC-Regelung Nr. 15 – Absatz 41 wurde der Wert unter Anwendung des



Kriteriums der abbeschriebenen Kosten festgelegt, wobei die angewandte Bewertung der am meisten am Markt verwendeten Bewertung für diese Art von Guthaben entspricht. Davon betreffen € 2.136 zuviel bezahlte IRPEF-Steuereinbehalte, € 13.476 das das MwSt.-Guthaben 2020, € 3.077 das Guthaben aus den vorgesehenen Begünstigungen laut G. 296/2006 und folgende Änderungen und Ergänzungen für Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2016 und 2017 abgeschlossen wurden, € 1.045 das Guthaben für zuviel bezahlte Einbehalte und € 4.493 das Steuerguthaben für den Ankauf von Investitionsgütern laut ex Art. 1, Abs. 184-197 des G. Nr. 190/2019.

C.II.5-quater) Forderungen gegen andere € 1.974.559

C.II.5.4. Verschiedene € 1.974.559

Es handelt sich hauptsächlich um die vom GD 50/216 neuer Art. 50 vorgesehenen Vertragsvorschüssen von € 879.275, die von 15 Betrieben, die die vom Institut ausgeschriebenen Wettbewerbe gewonnen haben, beansprucht wurden, um die vom Institut hinterlegten Kauttionen von € 52.116, um Vorschüsse an die Verantwortlichen des Ökonomats und der Mieterservicestellen Meran und Brixen in Höhe von € 7.432, um die blockierten Rechnungen von € 640.058, um das Guthaben gegenüber der Agentur für Staatsgüter von € 374.025 für zu Lasten gehende Ausgaben bezüglich der Verwaltung der Wohnungen, die an die Ordnungskräfte vermietet werden, und um Forderungen verschiedener Natur von € 21.653.

Restdauer der Forderungen

Bilanzposten	Einziehbare Beträge innerhalb des Folgejahres	Einziehbare Beträge nach dem Folgejahr		Bilanzsalden
		Restdauer < 0 = bis 5 Jahre	Restdauer > 5 Jahre	
II.1. Forderungen gegenüber Abnehmer und Kunden	€ 10.466.823			€ 10.466.823
II.4. Forderungen gegenüber der	€ 17.811.572	€ 4.610.590		€ 22.422.162



Autonomen Provinz Bozen				
II.4-bis) Steuerguthaben	€ 95.986	€ 283.809	€ 231.697	€ 611.492
II.5.4. Forderungen gegenüber andere: Verschiedene	€ 1.974.559			€ 1.974.559
Gesamtsumme	€ 30.348.940	€ 4.894.399	€ 231.697	€ 35.475.036

C.IV. FLÜSSIGE MITTEL € 28.463.255

C.IV.1.a. Einlagen beim Schatzamt € 28.463.255

Es handelt sich hierbei um die Geldmittel, welche am 31.12.2020 auf den Schatzamtskonten zur Verfügung stehen und wie folgt aufgeteilt sind:

- Bestand betreffend die Einlagen des Institutes für die Finanzierung der ordentlichen Tätigkeit € 11.987.340
- Bestand betreffend die Einlagen des Institutes für die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltung, des Programmes EFRE, des Projektes Sinfonia und der Eingriffe der energetischen Sanierung des Programmes „conto termico/GSE“ € 6.037.806
- Kontobestand, in dem die Landesvorschüsse für Bauvorhaben und Ankäufe einfließen € 2.247.348
- Kontobestand der restlichen Landesvorschüsse für das Wohngeld € 8.190.761

Die Verfügbarkeit des Institutes hat sich im Vergleich zum Ende des Haushaltsjahres 2019 vermindert, da damit teilweise Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung finanziert wurden. Im Haushaltsjahr 2020 wurden sowohl die angereiften Forderungen gegenüber der Landesverwaltung für die Bau- und Instandhaltungstätigkeit des zweiten Halbjahres 2019 und das Akkonto für 2020, als auch die Finanzierungsbeiträge der Programme FESR/EFRE, thermisches Konto/GSE und des Projektes Sinfonia einkassiert.



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

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

€ 156.653

Dieser Posten beinhaltet die Beträge der vorgezogene Zahlungen des Jahres 2020 für die Versicherungsprämien, die das Jahr 2021 betreffen.

PASSIVPOSTEN

A.EIGENKAPITAL € 1.381.313.109



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

A.I. DOTATIONSKAPITAL € 4.678.894

Bestehend aus der Dotation bei der Gründung des Institutes und aus dem Vermögen Ex-Gescal und Ex-Incis, welche dem Institut gemäß D.P.R. vom 31.12.1972, Nr. 1.036, unentgeltlich übertragen wurden.

A.I. DOTATIONSFOND € 42.133.892

Dieser besteht aus den erfolgten Übertragungen in das Kapital des Institutes von Wohnungen und Geschäften seitens des Landes im Jahre 1999 und den nachfolgenden Jahren.

A.III. AUFWERTUNGSRÜCKLAGEN € 24.538.952

Das Konto umfasst die Aufwertung der unbeweglichen Güter im Sinne des Gesetzes vom 11.02.1952, Nr. 74, (€ 928.642), des Gesetzes vom 19.03.1983, Nr. 72, (€ 10.557.006), sowie die Aufwertungen laut dem neuen Gesetz Nr. 126 vom 13.10.2020, mit welchem das Institut die Möglichkeit nutzt den Wert der Eigentumssitze in Bozen, Horazstraße und Mailandstraße in zivil- und steuerrechtlicher Hinsicht mit einem Gesamtwert von € 13.053.304 aufzuwerten.

A.V. SATZUNGS- UND REGLEMENTSMÄSSIGE RÜCKLAGEN € 91.422.797

Diese beziehen sich auf die Rückstellung der erzielten Reingewinne der vorherigen Haushaltsjahre in ein eigenes Sonderkonto. Diese Mittel dienen der Finanzierung der Wohnbaufördermaßnahmen im Sinne von Art. 27, Absatz 5, des L.G. vom 17.12.1998, Nr. 13, dient. In diesem Posten scheinen die erzielten Reingewinne und -verluste der vorherigen Haushaltsjahre auf.

A.VI. ANDERE RÜCKLAGEN € 1.226.868.194

A.VI.1. Freiwillige Rücklagen € 38.247

A.VI.2. Rücklagen aus Kapitalfinanzierungen für Investitionen € 1.226.829.947

Diese bestehen aus den zweckgebundenen Kapitalfinanzierungen des Landes für die Bautätigkeit und die Arbeiten der außerordentlichen Instandhaltung.



Im Jahr 2020 wurden insgesamt Zweckbindungen in Höhe von € 8.740.792 in die Rückstellungen gebucht (€ 7.441.765 für die Bautätigkeit, € 1.073.727 für außerordentliche Instandhaltung und € 225.300 für Wohnungsankäufe).

Von dieser Rückstellung wurden als Ausschüttung € 1.267.945 storniert und wurden vom Wert des entsprechenden Investitionsgut direkt in Abzug gebracht, da es sich um einen entsprechenden Investitionsbeitrag handelt.

Der vom Land überwiesene Betrag für das Jahr 2020 beläuft sich auf € 7.874.928, von denen € 2.596.694 sich auf zweckgebundene Finanzmittel der Vorjahre und € 5.278.234 auf zweckgebundene Finanzmittel des laufenden Jahres beziehen.

Der Gesamtbetrag der Rückstellungen wurde somit um € 890.631 aufgrund der Sterilisierung der Abschreibungen von nicht Investitionsgütern, die mit Beiträgen im Kapitalkonto finanziert werden.

Im Zeitraum 1993-1997 konnten 50% der Finanzierungen unter Steueraussetzung zurückgestellt werden, während die verbleibenden 50% auf 10 Geschäftsjahre aufgeteilt besteuert wurden. Das Gesetz Nr. 449/97 (Finanzgesetz 1998) hat ab dem Geschäftsjahr 1998 die Steuerbefreiung auf die vom Staat den Volkswohnbauinstituten gewährten Finanzierungen für Bau, Sanierung, außerordentliche und ordentliche Instandhaltung von Gebäuden des öffentlichen Volkswohnbaus eingeführt. Durch das Gesetz vom 18.02.1999, Nr. 28, in Kraft seit dem 09.03.1999, wurde die Steuerbefreiung auch auf die Finanzierungen durch die Regionen und autonomen Provinzen ausgedehnt.

Die Befreiung betrifft jedoch nicht die gewährten Zuschüsse zum Ankauf von öffentlichen Gebäuden mit Wohnzweck, welche demnach zur Gänze der Besteuerung zu unterwerfen sind. Deshalb wurden für die einkassierten Finanzierungen nach dem 09.03.1999 des Landes folgende Unterscheidung vorgenommen:

- Finanzierungen für den Ankauf von öffentlichen Wohngebäuden wurden der Besteuerung, aufgeteilt auf 5 Jahre, unterworfen;
- Finanzierungen für Bautätigkeiten, Sanierungen oder für die außerordentlichen Instandhaltung von öffentlichen Wohngebäuden wurden unter Steueraussetzung den Rücklagen zugewiesen.

Die Rücklagen sind wie folgt unterteilt:



• <u>Rücklage für Kapitalfinanzierungen mit Steueraussetzung:</u> Hier scheinen folgende Punkte auf: Rücklage der vor dem 31.12.1992 gewährten Beiträge von Seiten des Landes (€ 248.418.115), der Beitrag des Staates zur Finanzierung des 1. Landeswohnbauprogramms (€ 6.703.893), die Finanzierung durch andere Körperschaften (€ 8.769), die Rücklage im Ausmaß von 50% der Beiträge der Haushaltsjahre 1993-1997 (€ 67.935.056) sowie die Rückstellung der nach dem 09.03.1999 kassierten Finanzierungen für die Bautätigkeit, Sanierung und Instandhaltung der Wohnungen (€ 671.451.559), unter Abzug des Jahresverlustes 1999 in Höhe von € 1.640.825. Mit Beginn des Haushaltsjahres 2015 werden die Rückstellungen, um die Abschreibungen der einzelnen Anlagen zu „sterilisieren“, korrigiert (Zeitraum 2015-2019 € 2.358.571). Deshalb wurde auch im laufenden Haushalt ein Teil der Beiträge in Höhe des entsprechenden auf die finanzierten Immobilien angewandten Abschreibungskoeffizienten storniert. Der im Jahr 2020 stornierte Betrag, der im Posten A.5.e. „sonstige Erträge und Einnahmen“ der Gewinn- und Verlustrechnung als Zuwachs verzeichnet ist, beträgt € 880.605.	€ 993.647.681
• <u>Rücklage der Kapitalfinanzierungen für Investitionen – unterteilte Rücklage:</u> hier scheint der Anteil der in den Jahren 2017-2020 gewährten Beiträge auf, welcher in den folgenden Jahren besteuert wird. Mit Beginn des Haushaltsjahres 2015 werden die Rückstellungen, um die Abschreibungen der einzelnen Anlagen zu „sterilisieren“, korrigiert. Deshalb wurde im laufenden Haushalt ein Teil der Beiträge in Höhe des entsprechenden auf die finanzierten Immobilien angewandten Abschreibungskoeffizienten storniert. Der im Jahr 2020 stornierte Betrag, der im Posten A.5.e. „sonstige Erträge und Einnahmen“ der Gewinn- und Verlustrechnung als Zuwachs verzeichnet ist, beträgt € 0.	€ 178.083



• <u>Rücklage der Kapitalbeiträge – besteuerte Rücklage:</u> hier scheint der Anteil der Kapitalbeiträge der Jahre 1993-2020 auf, welcher bereits besteuert wurde. Mit Beginn des Haushaltsjahres 2015 werden die Rückstellungen, um die Abschreibungen der einzelnen Anlagen zu „sterilisieren“, korrigiert. Deshalb wurde im laufenden Haushalt der Beitrag in Höhe des entsprechenden berechneten Abschreibungskoeffizienten desselben festgestellt. Für das Jahr 2020 beläuft sich der stornierte Betrag als Zuwachs des Posten A.5.e. „sonstige Erträge und Einnahmen“ im G&V auf € 10.026.	€ 210.665.402
• <u>Andere Rückstellungen für Finanzierungen,</u> in denen die Beiträge im Konto Kapital der bereits vom Land verpflichteten Beträge, die in den Folgejahre einkassiert werden, aufscheinen.	€ 22.338.781

Auch in den vorhergehenden Bilanzen scheint die rückgestellte Quote der Ankäufe nie unter den Erträgen des Erfolgskontos auf, da die Übertragung bei der Abfassung der Steuererklärung vorgenommen wurde.

Diese Verbuchungsmethode wird bis zur gänzlichen Besteuerung der Beiträge weiterhin angewandt.

A.IX. GEWINN DES GESCHÄFTSJAHRES

Der Gewinn des Geschäftsjahres 2020 beläuft sich auf **€ 4.723.684.**

In der folgenden Übersicht werden die Posten des Eigenkapitals analytisch ausgewiesen mit Angabe ihrer Herkunft, möglichen Verwendung und Verteilung, sowie deren erfolgten Verwendung in den vorausgehenden Geschäftsjahren.



	Eigenkapital	Aufwertungs- rücklage	Gesetzliche Rücklagen	Satzungsmäßige Rücklagen	Andere Rücklagen	Ergebnis des Geschäftsjahres	Gesamtbetrag
Am Anfang des Geschäftsjahres 2018	46.812.786	11.485.648	0	88.073.561	1.187.137.091	1.831.221	1.335.340.307
Bestimmung des Ergebnisses des Geschäftsjahres: -satzungsmäßige Rücklage -andere Bestimmungen -andere Änderungen: Ergebnis des vorausgehenden Geschäftsjahres				1.831.221	-803.846 33.914.486		
Am Ende des vorausgehenden Geschäftsjahres	46.812.786	11.485.648	0	89.904.783	1.220.247.731	1.518.014	1.370.007.209
Bestimmung des Ergebnisses des Geschäftsjahres: -satzungsmäßige Rücklage -andere Bestimmungen -andere Änderungen: Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres Bei Abschluss des laufenden Geschäftsjahres		13.053.304		1.518.014	-890.631 7.511.094		
	46.812.786	24.538.952	0	91.422.797	1.226.868.194	4.723.684 4.723.684	1.394.366.413

Die Darstellung der Verfügbarkeit und Verteilbarkeit der Posten des Eigenkapitals geht aus folgender Übersicht hervor:



Beschaffenheit/ Beschreibung	Betrag	Mögliche Verwendung ①	Verfügbare Quote	Zusammenfassung der in den drei vorausgehenden Geschäftsjahren getätigten Verwendungen ②	
				Zur Verlust- deckung	Für andere Zwecke
Dotationsfonds	46.812.786				
Kapitalrücklagen:					
Aufwertungsrücklage	24.538.952	A,B ③	11.485.648 ③		
.....					
Gewinnrücklage:					
Gesetzliche Rücklage	0	B	---		
Satzungsmäßige Rücklagen	91.422.797	A,B	Vinkuliert Art. 27 A.5 L.G. 13/98 ⑤		
Außerordentliche Rücklage	0	A,B			
Andere Rücklagen: Rücklage für Finanzierungen	1.226.868.194	A,B	Vinkuliert Art. 2 L.G. 13/98 ⑤		
Vorgetragene Gewinne (Verluste)	4.723.684	A,B	Vinkuliert Art. 27 A.5 L.G. 13/98 ⑤		
.....					
Gesamtbetrag	1.394.366.413				
Nicht verteilbare Quote ⑥					

① vorbehaltlich weiterer Bindungen aufgrund von satzungsmäßigen Bestimmungen; sofern vorhanden, sind diese anzugeben.

Die Posten des Eigenkapitals können nicht verwendet werden: A) zur Erhöhung des Kapitals, B) zur Abdeckung des Verlustes, C) zur Verteilung an die Gesellschafter.

② Die Verwendungen wurden ab dem Jahr xxxx geliefert, in Ermangelung der erforderlichen Daten für die vorausgehenden Zeitabschnitte.

③ Die „Rücklage für Aktienaufgeld“ und die „Rücklage für Obligationenumwandlung“ können gemäß Art. 2431 ZGB in der Höhe ihres Gesamtbetrages nur unter der Bedingung verteilt werden, dass die gesetzliche Rücklage, die in Art. 2430 ZGB festgesetzte Grenze erreicht hat.

④ Die Aufwertungsrücklage ist folgenden Einschränkungen unterworfen: B) mit Bezug auf deren Verwendung zur Verlustdeckung ist die darauf folgende Gewinnverteilung der Genehmigung seitens der außerordentlichen Versammlung untergeordnet; C) die Verteilung dieser Rücklage an die Gesellschafter ist den Bestimmungen von Art. 2445, Abs. 2 und 3, des ZGB unterworfen (demnach die Mitteilung der Begründungen, die zur Beschlussfassung derselben Verringerung geführt haben, sowie die entsprechende Art und Weise; der Beschluss muss in das Unternehmensregister eingetragen werden und kann erst nach Ablauf von neunzig Tagen ab Eintragung vollzogen werden; innerhalb dieser Frist können etwaige Gläubiger Einspruch erheben).

⑤ Etwaige vom Statut vorgesehene Einschränkungen der Verfügbarkeit und Verteilung der „satzungsmäßigen Rücklage“ angeben.

⑥ Vorbehaltlich spezifischer, von den satzungsmäßigen Bestimmungen vorgesehenen Bindungen setzt sich die „nicht verteilbare“ Quote der verfügbaren Rücklagen wie folgt zusammen: Rücklage aus dem Reingewinn aus Umrechnungen, Rücklage aus der Bewertung der Beteiligungen mit der Methode des Eigenkapitals und etwaigem Anteil, der zur Deckung der noch nicht abgeschriebenen mehrjährigen Kosten ehem. Art. 2426, Nr. 5 ZGB bestimmt ist.

B. FONDS FÜR RISIKEN UND LASTEN € 1.162.142



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

B.2. STEUERFONDS, AUCH LATENTE STEUERN € 396.853

Dieser Posten besteht aus Rücklagen für spätere Steuerbelastung auf Mehrerlöse und Kapitalbeiträge auf Ankäufe.

B.4. SONSTIGE € 765.289

Ab dem Haushaltsjahr 2017 hat das Institut einen Fonds für Risiken für laufende Rechtsverfahren zur Abdeckung möglicher Rechts- und Prozessspesen, die das Institut im Falle einer Niederlage bei Gericht bezahlen müsste, eingerichtet. Zum Ende des Haushaltsjahres 2020 beläuft sich der rückgestellte Betrag auf insgesamt € 164.177.

Es wurde ein weiterer Risikofonds für den Aufwand für die mögliche Zahlung von Registergebühren eingerichtet. Ein entsprechender Zahlungsbescheid wurde dem Institut Ende 2020 zugestellt und bezieht sich auf eine Gewährung eines Oberflächenrechts zu Gunsten des Instituts. Der beanstandete Betrag in Höhe von € 601.112 wurde zur Gänze rückgestellt.

C. ABFERTIGUNGEN FÜR ARBEITNEHMER € 7.904.354

Der Fonds umfasst den Gesamtbetrag der einzelnen angereiften Abfindungen der Angestellten zum Zeitpunkt des Bilanzabschlusses, unter Abzug der ausbezahlten Vorauszahlungen, und entspricht dem Betrag, der den Angestellten im Falle der Beendigung des Arbeitsverhältnisses zu diesem Zeitpunkt ausbezahlen wäre.

Dieser Fonds unterliegt der Aufwertung entsprechend den geltenden Bestimmungen.

Übersicht der Rückstellungen

BILANZPOSTEN	Anfangs-saldo	Bewegungen im Geschäftsjahr		Endsaldo
		Zunahme	Abnahme/ Verwendung	
B. Rückstellungen				
1. Rückstell.für Pensionen u.ä.hnl.Verpflicht.	0			0
2. Steuerrückstellungen	98.622	354.140	55.909	396.853
3. Passive derivate Finanzmittel	0	0	0	0
4. Sonstige	657.390	646.284	538.385	765.289
Summe	756.012	1.000.424	594.294	1.162.142
C. Abfertigung für Arbeitnehmer	8.106.279	734.289	936.214	7.904.354

**D.
VERB
INDLI
CHKE
ITEN**

**€
28.98
9.289**

Der
Artikel

2426 Nr. 8 des Zivilgesetzbuches – abgeändert laut Gesetzesdekret Nr 139/2015 sieht vor, dass die Forderungen und Verbindlichkeiten im Haushaltsabschluss laut dem Prinzip der abgeschriebenen Kosten aufscheinen müssen, wobei auch der Zeitfaktor zu berücksichtigen ist



Falls die Verbindlichkeiten nicht nach dem Prinzip der abgeschriebenen Kosten ausgewiesen wurden, müssen diese nach dem Nennwert aufscheinen.

D.6. ANZAHLUNGEN € 1.368.092

Diese bestehen aus den Schulden gegenüber den Mietern von Wohnungen und von abschreibbaren Gütern des Institutes für die im laufenden Haushaltsjahr und in den Vorjahren getätigten Anzahlungen auf die Nebenkosten und Kondominiumsspesen, die mit dem Guthaben für die vom Institut vorgestreckten Verwaltungsspesen (Teil des Posten Aktiva C.II. Punkt 1) bereits verrechnet wurden.

D.7.VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER LIEFERANTEN € 4.380.991

Dieser Posten zeigt die am Ende des Jahres eingegangenen Rechnungen von Lieferanten, die das Geschäftsjahr 2019 betreffen und in den ersten Monaten des Haushaltsjahres 2020 beglichen wurden.

D.12. VERBINDLICHKEITEN AUS ABGABEN € 973.816

Diese bestehen für € 88.982 aus den Steuereinbehalten vom Dezember, die im darauffolgenden Monat Jänner 2021 eingezahlt werden, für € 359.006 aus der geschuldeten IRES für das Haushaltsjahr 2020, für € 122.118 aus der geschuldeten IRAP für das Haushaltsjahr 2020 und für € 403.710 aus der Ersatzsteuer laut Abs. 3 und 4 des Gesetzes Nr. 126/2020 in Höhe von 3% des entsprechenden Aufwertungsbetrages des im Posten „B.II.1. Gründe und Gebäude“ in der Aktiva der Vermögensrechnung verzeichneten Betrages.

D.13. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN UND EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN SICHERHEIT € 35.477

Es handelt sich um Verpflichtungen für Einbehalte gegenüber Mitarbeitern und Angestellten.

D.14. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN € 22.230.913

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten fallen:

- € 10.615.431 für Kautionen von Mietern von Wohnungen und Geschäften, auf die jährlich Zinsen zum gesetzlichen Zinsfuß ausgezahlt werden;
- € 2.536 für Zinsen auf hinterlegte Kautionen;
- € 182.744 die Einbehalte auf Verbindlichkeiten verschiedener Kautionen gegenüber Baufirmen, sowie überwiesene vorläufige und definitive Kautionen von Unternehmen, die die Ausschreibungen gewonnen haben;



- € 333.556 für Verbindlichkeiten gegenüber Angestellten für nicht genossenen Urlaub;
- € 8.191.769 für Verbindlichkeiten gegenüber der Autonomen Provinz Bozen für die Restfinanzierung zur Auszahlung des Wohngeldes, die mit Juli 2016 den Sozialsprengeln übergeben wurde;
- € 944.689 für Verbindlichkeiten gegenüber den Angestellten und den Mitarbeitern mit Zeitvertrag für Zulagen betreffend der Jahre 2020 und 2019, die noch nicht ausbezahlt wurden, sowie andere Verbindlichkeiten kleineren Ausmaßes;
- € 1.323.325 für Verbindlichkeiten gegenüber der Agentur des Staatseigentums für die in ihrem Auftrag einkassierten Mieten und Kondominiumsspesen eines vom Institut verwalteten Gebäudes;
- € 406.364 für Verbindlichkeiten an Institutsmieter;
- € 199.489 für Verbindlichkeiten gegenüber der Autonomen Provinz Bozen für das eigene abkommandierte Personal am Institut;
- € 31.010 für verschiedene Verbindlichkeiten.

Restdauer der Schulden

Bilanzposten	Innerhalb des Folgejahres eintreibbare Beträge	Nach dem Folgejahr fällige Beträge		Bilanzsalden
		Restdauer < 0 = bis 5 Jahre	Restdauer > 5 Jahre	
Vorauszahlungen	€ 1.368.092			€ 1.368.092
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	€ 4.380.991			€ 4.380.991
Verbindlichkeiten aus Abgaben	€ 704.676	€ 269.140		€ 973.816
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorge- und sozialer Sicherheitseinrichtungen	€ 35.477			€ 35.477
Sonstige Verbindlichkeiten	€ 22.230.913			€ 22.230.913
Gesamtbetrag	€ 28.720.149	€ 269.140	€ 0	€ 28.989.289

E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN € 5.106.655

Dieser Posten umfasst den Betrag von € 5.099.508 bezüglich der Rechnungsstellung für Mieten- und Nebenspesen betreffend Jänner 2021, die im Dezember 2020 erfolgt ist, den Betrag von € 3.076 für das in den Jahren 2016-2017 angereifte Steuerguthaben für die energetischen Sanierungen ex G. 286/2006, das mit den Steuerschulden der Folgejahre verrechnet werden kann und den Betrag von € 4.071 für das Steuerguthaben aus dem Ankauf von Investitionsgütern laut ex Art. 1, Abs. 184-197 des G. Nr. 190/2019.



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

VERPFLICHTUNGEN, GARANTIE, POTENZIELLE PASSIVITÄTEN DIE NICHT IN DER BILANZ AUFSCHEINEN € 17.524.547

Geleistete Garantien € 969.246

Es handelt sich um die Bürgschaftspolizzen im Interesse des Instituts als Garantie für die reguläre Abwicklung der Arbeiten.

Erhaltene Garantien € 14.213.790

Es handelt sich um Wertpapiere und Bürgschaften, welche von den Baufirmen als Garantie für eine reguläre Abwicklung der Arbeiten hinterlegt worden sind.

Finanzierung durch verschiedene Körperschaften – Bauten auf deren Rechnung € 276.634

Der Betrag betrifft die Restfinanzierung für den Bau von 50 Wohnungen in Bozen für die Ordnungskräfte im Auftrag des Regierungskommissariats. Die Wohnungen wurden bereits übergeben und am Ende des Jahres 2009 wurde die Bauabnahme mit dem buchhalterischen Abschluss vorgenommen. Die Restfinanzierung wurde vom Institut einbehalten, um mögliche außerordentliche Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen.

Güter von Dritten beim Wohnbauinstitut € 2.064.877

Dieser Betrag betrifft Mietbeihilfen, die vom Institut an nicht berechnigte Subjekte ausbezahlt wurden. Die Zwangseintreibung dieser Beträge wurde der Agentur der Einnahmen - Eintreibungen (bis zum Jahr 2018) und der Südtiroler Einzugsdienst Ag (ab dem Jahr 2019) anvertraut.

Diese Beträge sind der Landesverwaltung geschuldet.

INFORMATIONSTABELLE LAUT ART. 1 ABS. 125-129 Ges.Nr. 127/2017

Auszahlendes Subjekt	Datum Einnahme	Betrag	Bemerkung
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	463.477,21	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	400.000,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	397.467,62	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2



Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	333.203,93	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	333.203,92	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	155.520,84	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	55.971,41	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	4.389,80	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	244,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	24.03.2020	254.977,84	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	04.05.2020	198.237,62	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	07.07.2020	966.354,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	07.07.2020	742.000,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	07.07.2020	980.000,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	07.07.2020	106.235,50	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	28.07.2020	80.134,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	29.07.2020	96.185,31	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	29.07.2020	570.458,21	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	29.07.2020	236.010,88	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	29.07.2020	476.747,61	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	29.07.2020	476.747,69	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	29.07.2020	547.361,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	09.04.2020 (Rückerstattung Beitrag)	-9.384,01	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	09.04.2020 (Rückerstattung Beitrag)	-12.667,35	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	09.04.2020 (Rückerstattung Beitrag)	-11.505,11	Beitrag Projekt FESR / EFRE



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

Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	12.10.2020	2.641,34	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	12.10.2020	6.163,12	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	12.10.2020	8.804,46	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	15.10.2020 (Rückerstattung Beitrag)	-5.840,85	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	15.10.2020 (Rückerstattung Beitrag)	-3.993,53	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.11.2020	167.060,60	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.11.2020	116.942,42	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (Steuerkodex: 00390090215)	10.11.2020	50.118,19	Beitrag Projekt FESR / EFRE
sp sveriges tekniska forskningsinstitut (Web-Adresse: https://www.sp.se/en/Sidor/default.aspx)	30.06.2020	951.731,09	Beitrag Projekt SINFONIA
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	31.03.2020	368.112,39	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	01.10.2020	358.637,49	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	01.10.2020	440.408,47	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	01.10.2020	399.952,82	Beitrag D.M. 16.02.2016
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	31.07.2020	48.800,00	Beitrag Projekt Cohousing / Rosenbach
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	24.06.2020	89.208,14	Deckungsbeitrag Differenz Wohnungen von Dritten Landes- / Sozialmieten

ANDERE INFORMATIONEN LAUT BGB ART. 2427

Beteiligungen

Es gibt keine direkten Beteiligungen oder Beteiligungen durch Vertrauensgesellschaften oder von Mittelmännern an kontrollierenden oder verbundenen Unternehmen.

Eventuelle nennenswerte Auswirkungen von Kursschwankungen nach Abschluss des Geschäftsjahres

Das Institut verfügt über keine Verbindlichkeiten, Guthaben oder andere Beträge in Auslandswährung.

Verbindlichkeiten und Guthaben betreffend Rücktrittstermingeschäfte

Das Institut hat keine Kredit- oder Schuldverträge bezüglich Rücktrittstermingeschäfte abgeschlossen.

Betrag und Art der Erlöse oder der Aufwendungen von außerordentlicher Ausmaß oder Auswirkung



VERÄNDERUNGEN DER ANDEREN BILANZPOSTEN DER AKTIVA U. DER PASSIVA		Anfangssaldo	Zunahmen/ Abnahmen	Endsaldo
AKTIVA				
A.	Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital	0	0	0
C.	Umlaufvermögen			
I.	<i>Vorräte</i>			
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0
2.	Unfertige Erzeugnisse und Halbfertigwaren	0	0	0
3.	Unfertige Leistungen auf Bestellung	0	0	0
4.	Fertige Erzeugnisse und Waren	0	0	0
5.	Geleistete Anzahlungen	15.985	5.615	10.370

In den Mehrerlösen aus Abtretungen (Punkt A5d) scheinen die Erträge aus der Abtretung des Gebäudes in Oberflächenrechts in der Gemeinde Brixen mit einem Wert von € 3.568.913 auf.

Im Punkt A5e verschiedene Erlöse und Rückzahlungen findet man den Posten von € 462.408, der vom Risikofonds für laufende Gerichtsverfahren mit Bediensteten freigestellt wurde. Dieser Fonds wurde ursprünglich im Haushalt 2017 und 2018 eingerichtet und wird jetzt nicht mehr benötigt.

Aktien, Wertpapiere, Genussaktien und konvertierbare Anleihen

Das Institut hat keine der obgenannten Wertpapiere ausgestellt.

Anzahl und Eigenschaften der anderen vom Institut ausgestellten Finanzierungsmittel

Das Institut hat keinerlei andere Finanzierungsmittel ausgestellt.

Von den Gesellschaftern eingebrachte Finanzierungen

Das Institut hat keine Finanzierungen von Gesellschaftern erhalten.

Von Absatz 3 des Art. 2447-septies vorgesehene Angaben betreffend Vermögen für bestimmte Geschäftsvorgänge

Das Statut des Institutes sieht keine Zuweisung von Vermögen für besondere Geschäftsvorgänge vor.

Daten betreffend die Erlöse aus Finanzierungen besonderer Geschäftsvorgänge

Das Statut des Institutes sieht keine Zuweisung von Vermögen für besondere Geschäftsvorgänge vor, wodurch in der Bilanz aufgrund des Fehlens der Zuweisung von Vermögen für besondere Geschäftsvorgänge laut Art. 2447-bis noch Finanzierungen laut Art. 2447-decies, keine entsprechenden Erlöse oder Bindungen von Gütern oder Erträgen aufscheinen.

Finanzierungs- und Leasinggeschäfte

Das Institut hat keine Finanzierungs- und Leasinggeschäfte abgeschlossen.

Geschäfte mit Parteien, zu denen eine wechselseitige Beziehung besteht

Die im Bilanzjahr durchgeführten Geschäfte mit Unternehmen, zu denen eine wechselseitige Beziehung besteht, sind nicht relevant und zu normalen, marktüblichen Bedingungen abgeschlossen worden, wodurch auch im Sinne des Buchhaltungsprinzips OIC 12 keine getrennte Angabe erforderlich ist.

Abkommen außerhalb der Bilanz

Die vom Institut geschlossenen Abkommen, die in der Bilanz keinen Niederschlag finden, sind nicht von Belang und bringen keine nennenswerten Risiken oder Nutzen. Sie beeinflussen weder nennenswert die finanzielle oder vermögensrechtliche Struktur noch das Bilanzergebnis des Institutes.



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

		15.985	5.615	10.370
II.	<i>Forderungen aus/gegen</i>			
1.	Lieferungen und Leistungen	10.466.823	-2.991	10.469.814
2.	Tochterunternehmen	0	0	0
3.	Assoziierte Unternehmen	0	0	0
4.	Mutterunternehmen	22.422.162	806.271	21.615.891
5.bis	Steuerguthaben	611.492	-31.065	642.557
5.ter	Aktive latente Steuern	0	0	0
5.quater	Sonstige	1.974.559	-1.212.528	3.187.087
		35.475.036	-440.313	35.915.349
III.	<i>Wertpapiere u. Anteile des Umlaufvermögens</i>			
1.	Anteile an Tochterunternehmen	0	0	
2.	Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	
3.	Anteile an Mutterunternehmen	0	0	
4.	Andere Anteile	0	0	
5.	Eigene Aktien	0	0	
6.	Sonstige Wertpapiere	0	0	
		0	0	
IV.	<i>Liquide Mittel</i>			
1.	Guthab. bei Kreditinstituten u. Postgiroguthab.	28.463.255	-6.685.266	35.148.521
2.	Schecks	0	0	0
3.	Kassenbestand	0	0	0
		28.463.255	-6.685.266	35.148.521
D. Rechnungsabgrenzungsposten		63.954.276	-7.119.964	71.074.240
PASSIVA		156.653	0	143.592
D. Verbindlichkeiten				
1.	Anleihen	0	0	0
2.	Konvertible Anleihen	0	0	0
3.	Gesellschafterfinanzierungen	0	0	0
4.	Verbindlichkeiten an Kreditinstitute	0	0	0
5.	Verbindlichkeiten an andere Kreditgeber	0	0	0
6.	Erhaltene Anzahlungen	1.368.092	461.819	906.273
7.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	4.380.991	-632.603	5.013.594
8.	Wechselverbindlichkeiten	0	0	0
9.	Verbindlichkeiten gegen Tochterunternehmen	0	0	0
10.	Verbindlichkeiten gegen assoziierte Unternehmen	0	0	0
11.	Verbindlichkeiten gegen Mutterunternehmen	0	0	0
11.bis	Verbindlichkeiten gegen Tochterunternehmen der Mutterunternehmen	0	0	0
12.	Verbindlichkeiten aus Steuern	973.816	676.352	297.464
13.	Verbindlichk. im Rahmen der sozialen Sicherheit	35.477	-2.865	38.342
14.	Sonstige Verbindlichkeiten	22.230.913	503.497	21.727.416
E. Rechnungsabgrenzungsposten		28.989.289	1.006.200	27.983.089
		5.106.655	-4.164.594	9.271.249

GEWINN - UND VERLUSTKONTO

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach der IV. EG-Richtlinie in Staffelform mit Darstellung des Wertes und der Aufwendungen der Produktion erstellt.

A.GESAMTLEISTUNG € 61.994.567



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

Die Gesamtleistung setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

1. ERLÖSE AUS VERKÄUFEN UND LEISTUNGEN € 54.183.881

Typische Erträge des Institutes:

1.a. MIETERTRÄGE € 39.821.092

Der Betrag ergibt sich aus € 33.232.841 für Mieten von Wohnungen und Nebenräumen im Eigentum des Institutes, aus € 4.599.104 für Mieten von Geschäften und anderen Produktionsgütern im Eigentum des Instituts, aus € 288.536 für Mieten von Wohnungen für den Mittelstand, aus € 1.656.141 für Mieten von Arbeiterheimen, aus € 51.543 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat, aus € 28.170 für Mieten das Projekt Co-Housing Rosenbach betreffend und aus € 4.502 für Mieten von Grundstücken.

Unter Punkt B.8 „Aufwände für die Nutzung von Gütern Dritter“ ist der Betrag von € 114.158 angeführt, den das Institut für die Anmietung von Wohnungen von Dritten bezahlt.

Von diesen Beträgen muss der Gesamtbetrag von € 39.745 für Richtigstellungen von Mieteinnahmen für Wohnungen (€ 39.150) und Investitionsgüter (€ 595) abgezogen werden, diese Richtigstellungen müssen laut einer neuen Verfügung der Buchhaltungsprinzipien OIC 12 direkt bei den Erträgen abgerechnet werden, auch wenn diese die Vorjahre betreffen.

Im Vergleich zum Haushaltsjahr 2019 konnte man insgesamt einen Anstieg der Einnahmen aus den Wohnungsmieten verzeichnen, der sich aus dem Anstieg des durchschnittlich angewandten Mietzins ergibt.

1.b. RÜCKZAHLUNGEN UND ERLÖSE FÜR DIE VERWALTUNG DER GEBÄUDE € 217.342

Dieser Posten besteht hauptsächlich aus der Rückzahlung der Kosten, welche den Mietern angelastet werden.

1.c. RÜCKZAHLUNGEN UND ERLÖSE FÜR DIE INSTANDHALTUNG DER GEBÄUDE € 351.973

Dieser Posten bezieht sich auf die Rückvergütung der Spesen von Mietern für Wiederinstandsetzung und ordentliche Instandhaltung der Wohnungen.

1.d. ERLÖSE FÜR GELEISTETE DIENSTE € 13.770.676



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

Hierbei handelt es sich um die Rückzahlung der vom Institut bezahlten Kondominiumspesen durch die Mieter, sowie um die Erstattung der Aufwände für das mit der Betreuung der Grünzonen und der Wartung der Heizanlagen betraute Personal.

1.f. ANDERE € 22.798

Dieser Posten besteht aus den Erträgen aus dem Fotovoltaikenergievertrieb.

4. ZUWÄCHSE DES ANLAGEVERMÖGENS DURCH EIGENLEISTUNGEN € 2.211.299

4.a. ÜBERTRAGUNG INS VERMÖGEN VON FERTIGGESTELLTEN BAUVORHABEN € 1.588.682

Dieser Betrag betrifft die aktivierten Personalaufwände des technischen Institutspersonals, welche den im Laufe des Haushaltsjahres fertiggestellten Bauten direkt angelastet werden.

4.b. ANDERE € 622.617

Dieser Posten betrifft die Wertänderung der Endbeträge der Personalkosten des technischen Institutspersonals, die den im Bau befindlichen Arbeiten angelastet wird.

5. SONSTIGE ERTRÄGE UND EINNAHMEN € 5.599.387

Diese setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

5.b. VERSCHIEDENE ERLÖSE UND RÜCKZAHLUNGEN € 434.304

Dieser Punkt beinhaltet hauptsächlich die Einnahmen aus Schadensersatzzahlungen von Versicherungen, aus den Quoten, welche den Angestellten für die Mensa und die Benutzung der Mobilfunktelefone angelastet werden und aus den von den Firmen bezahlten Gebühren für den Bezug von technischen Dokumenten und aus anderen verschiedenen Einbringungen von Ausgaben.

5.c. VERLUSTBEITRÄGE € 82.948

Dieser Posten beinhaltet:

- € 62.615 für die vom Land gewährten Beiträge zur Abdeckung des Differenzbetrages zwischen den Spesen für die Anmietung von Privatwohnungen unter Anwendung des Landesmietzinses und den entsprechenden Mieteinnahmen dieser Wohnungen, welche zum Sozialmietzins weitervermietet wurden;
- € 20.333 für die vom Land gewährten Beiträge zur Abdeckung der getätigten Ausgaben zur Führung und Verwaltung der Wohnungen in der neuen Struktur Rosenbach in Bozen,



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

Nikolodi-Platz, das Projekt Co-Housing betreffend, das im Laufe des Monats September 2017 gestartet ist.

5.d. MEHRWERTE AUS VERÄUßERUNGEN

€ 3.688.961

Dieser Betrag bezieht sich hauptsächlich (€ 3.568.913) auf die Abtretung von 2 Gebäuden in Oberflächenrecht in Brixen in Zusammenhang mit einem Tauschvertrag mit dem das Institut das volle Eigentum an 3 Gebäuden erworben hat und von denen das Institut in der Vergangenheit das Oberflächenrecht gewährt hat. Der Restbetrag von € 120.048 stammt aus den Erlösen für Abtretungen von verschiedenen Baugründen und anderen Gründen von geringem Ausmaß.

5.e. ANDERE € 1.393.174

Mit dem Haushaltsjahr 2015 verändert sich die Verbuchungsart der im Kapitalkonto erhaltenen Landesbeiträge. Die einkassierten Beiträge des betreffenden Haushaltsjahres bezüglich im Laufe des Jahres abgeschlossenen Neubau/Ankäufe/außerordentliche Instandhaltung werden von den Rückstellungen des Nettokapitals storniert und in den anderen Erträgen der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht und zwar zum entsprechenden Betrag des verwendeten Abschreibungskoeffizienten der einzelnen Gebäuden. Somit wird ein Anteil der Abschreibungen „sterilisiert“, unter Anwendung der Bestimmungen des G.D. 118/2011 zur Verfassung der Bilanzen der Sanitätsbetriebe (Bestimmungen im Bereich der Harmonisierung der Buchhaltungssysteme und der Bilanzen der Regionen, der lokalen Körperschaften und ihrer Organismen), um die Wertbestimmung der Rückstellungen auf das Nettokapital dem in der Aktiva der Bilanz verbuchten Wertes der Immobilien anzugleichen.

Die entsprechende Quote der Rückstellung für Finanzierung, die in den Erträgen verbucht wird, mit welcher die Wohnungsabschreibungen ausgeglichen werden, beläuft sich im Haushaltsjahr 2020 auf € 890.631.

Dieser Ertragsposten beinhaltet außerdem:

- € 462.408 aus den aktiven Mehrposten aus der Auflösung des 2017 angelegten Risikofonds zur Abdeckung möglicher Aufwände für die Wiedereingliederung eines vom Dienst suspendierten Mitarbeiters des Wohnbauinstitutes mit entsprechender Nachzahlung des nicht ausbezahlten Lohnes. Das Streitverfahren wurde Oktober 2020 mit einem Vergleich abgeschlossen und somit wurde nur ein Teil der ursprünglichen Forderung fällig;



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

- € 8.340 aus der Rückerstattung von nicht geschuldeten Steuern der vorherigen Haushaltsjahre (IMI);
- € 31.795 aus anderen kleineren Mehrerlösen, aus der Einbringung von als uneinbringlich verbuchten Forderungen und der aktiven Rundungen.

B. HERSTELLUNGSKOSTEN € 53.857.951

Aufwände, welche sich direkt auf die eigentliche Tätigkeit des Institutes beziehen:

6. ROH-, HILFS- UND BETRIEBSSTOFFE SOWIE WAREN € 18.166

6.b. Andere € 18.166

Diese bestehen aus den Produktionskosten für die Fotovoltaikenergie und aus dem Ankauf von Büromaterial.

7. AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN € 19.604.647

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

7.a. ALLGEMEINER AUFWAND € 1.359.903

Es handelt sich hauptsächlich um folgende Aufwandsposten:

• Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates	€ 72.735
• Vergütungen an den Aufsichtsrat	€ 24.179
• Aufwand für Verwaltung der Büros	€ 126.156
• Aufwand für Verwaltung der Multifunktionsdrucker	€ 9.078
• Aufwand für Instandhaltung der Büros	€ 126.167
• Aufwand für Reinigung – facility management	€ 120.371
• Aufwand Postspesen	€ 97.189
• Aufwand massiver Postversand	€ 7.264
• Aufwand für Telefonspesen Festnetz	€ 30.721
• Aufwand Datenleitungen	€ 69.288
• Aufwand für Telefonspesen Mobiles Netz	€ 5.058
• Aufwand für Bankspesen (verschiedene Konten)	€ 53.618
• Aufwand für Abonnements, Veröffentlichungen und Zeitschriften	€ 17.759
• Aufwand für EDV-Verwaltung	€ 14.867
• Aufwand für Instandhaltung von Maschinen und Einrichtungen	€ 8.758
• Aufwand für die Instandhaltung Hardware	€ 14.312
• Aufwand für die Instandhaltung Software	€ 52.073
• Repräsentationsaufwand Institut	€ 1.860
• Verschiedene Ausgaben	€ 5.334
• Aufwand PKW	€ 27.898
• Aufwand Kraftfahrzeuge	€ 665
• Aufwand für die Instandhaltung von PKW	€ 1.548
• Aufwand für die Instandhaltung von Kraftfahrzeugen	€ 2.044



• Aufwand für Versicherungspolizzen (RCT), vermögensrechtliche Verantwortung und Rechtsschutz und Projektüberprüfer	€ 25.668
• Aufwand für Rechtsbeistand	€ 25.826
• Aufwand für verwaltungstechnische Beratung	€ 22.208
• Aufwand für technische Beratung	€ 44.659
• Aufwand für Leistungen von Dritten	€ 117.425
• Aufwand für Rechts- und Gerichtsverfahren des Institutes	€ 28.010
• Aufwand für externe Mitarbeiter	€ 48.702
• Leistungen Südtiroler Einzugsdienst (versch. Konten)	€ 4.709
• Veröffentlichungen - Drucke	€ 12.656
• Veröffentlichungen - Werbung	€ 290
• Aufwand für Personalsuche	€ 2.253
• Mensadienst	€ 93.383

Zu den obengenannten Posten müssen € 45.172 hinzugefügt werden, die sich aus der Rückstellung des Risikofonds für laufende Rechtsverfahren und die möglichen daraus resultierenden Rechts- und Prozessspesen, die das Institut bei Niederlage vor Gericht bezahlen müsste, ergeben. Wie vom Zivilgesetzbuch und den Buchhaltungsprinzipien OIC 31 vorgesehen muss diese Rückstellung nach Natur klassifiziert werden, also in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nach dazugehöriger Klassifizierung verzeichnet werden.

7.b. AUFWAND FÜR DIE GEBÄUDEVERWALTUNG € 1.325.002

Dieser Posten drückt den Aufwand des Institutes für die Verwaltung seiner Mietwohnungen aus und setzt sich wie folgt zusammen:

• Aufsicht, d.h. Vergütungen an die Personen mit einem Arbeitsverhältnis als freier Mitarbeiter, welche die Tätigkeit als Vertrauensleute des Institutes ausüben, gegenüber dem Voranschlag gesunkener Betrag, da nicht alle Beauftragungen vergeben wurden	€ 82.592
• Versicherung der Gebäude	€ 300.583
• Verwaltungsspesen von Wohnungen, die von externen Verwaltern geführt werden	€ 863.716
• Neben- und Verwaltungsspesen Projekt Co-Housing	€ 50.598
• Entgelt und Rückerstattungen Wohnungsnehmer	€ 1.683
• Aufwand für Gemeinschaftsräume	€ 3.439
• Spesen für Katasteränderungen	€ 19.185
• Spesen für die Verwaltung von Privatwohnungen	€ 3.208

7.c. AUFWAND FÜR DIE INSTANDHALTUNG DER GEBÄUDE

€ 4.650.221



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

Dieser Aufwandsposten umfasst die Ausgaben für die Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden. Die Ausgaben umfassen:

- den Betrag von € 3.186.395 für Ausgaben der ordentlichen Instandhaltung für Wohnungen und Arbeiterwohnheimen;
- den Betrag von € 1.463.826 für Sanierungsarbeiten von im Laufe des Jahres 2020 und in vorherigen Jahren freigewordenen Wohnungen.

7.d. DIENSTLEISTUNGSaufWAND € 11.986.253

Der Aufwand betrifft die Ausgaben des Institutes für Kondominiumsspesen für Wohnungen, die vom Institut verwaltet und von den Mietern vollständig rückerstattet werden.

7.e. aufWAND FÜR BAUVORHABEN € 232.864

Die Ausgaben für Bauvorhaben bestehen aus technischen Spesen, die zu Lasten des Institutes geblieben sind, da diese sich hauptsächlich auf nicht mehr zu verwirklichende Bauvorhaben sowie auf Versicherungsausgaben zur Deckung der Projektierungs- und Kontrolltätigkeit beziehen.

7.f. ANDERE aufWÄNDE € 50.404

Es handelt sich hierbei um die Versicherungs- und Sozialbeiträge für kontinuierliche und koordinierte Zusammenarbeit.

8. aufWAND FÜR DIE NUTZUNG VON GÜTERN DRITTER € 439.372

Hierbei handelt es sich in Höhe von € 114.158 um die Mietausgaben für Privatwohnungen, für welche das Institut einen Mietzins im Sinne des Art. 7 des

Landesgesetzes, Nr. 1 vom 03.01.1978 bezahlt, um € 43.761 für die Anmietung von einem Arbeiterwohnheim von der Gemeinde Bozen, um € 165.475 für die Anmietung der Büroräume in Bozen, Amba Alagi Straße und um € 115.978 für die Ausgabe für die Anmietung von Dienstfahrzeugen.

Der Rückgang dieses Postens im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich hauptsächlich aus der Verminderung der Anzahl von Dritten angemieteten Wohnungen (23 Wohnungen zum 31.12.2020 im Vergleich zu 26 Wohnungen zum 31.12.2019).

9. aufWAND FÜR DAS PERSONAL € 12.717.757

Die Personalkosten beinhalten die Ausgaben für das technische Personal, die direkt den Bau-



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

und Instandhaltungsarbeiten anzulasten sind und im Ausmaß von € 2.217.657 aktiviert wurden.

Am 31.12.2020 zählt das Institut 211 Bedienstete, davon sind: 26 in Teilzeit zu 90%, 33 in Teilzeit zu 75%, 9 zu 60%, 13 zu 50%, 2 Mitarbeiter beanspruchen einen unbezahlten Wartestand, 3 Bedienstete beanspruchen einen Wartestand mit reduziertem Stundenplan, 3 Bedienstete sind vom Dienst aus den verschiedensten Titeln der Mutterschaft abwesend, 5 Bedienstete haben ein befristetes Arbeitsverhältnis als Ersatz von abwesendem Personal inne und 11 Bedienstete haben unter Besetzung von freien Stellen ein befristetes Arbeitsverhältnis inne (davon der Generaldirektor, 2 Bedienstete mit einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 90%, 2 Bedienstete mit einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 75% und 2 Bedienstete mit einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 50%).

Im Vergleich zum Haushalt 2019 sind die Personalausgaben leicht gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die im bereichsübergreifenden Kollektivvertrag des Landes vorgesehenen Erhöhungen für den Zeitraum 2019-2021 zurückzuführen. Diese Erhöhungen wurden durch die Pensionierung von Mitarbeitern mit hoher Dienstjahranzahl abgemildert. Diese Mitarbeiter wurden nur zum Teil von neuen Personal mit geringerer anerkannter Gehaltsentwicklung ersetzt.

Im laufenden Haushaltsjahr hat man, laut Beschluss des Verwaltungsrats Nr. 78 vom 09. Dezember 2020, begonnen, die von der Verhandlung des Kollektivvertrages zur Verfügung gestellten Mittel einzusetzen, um die Beträge für die strukturelle Wiedereinbringung laut Art. 40, Abs. 2-quinquies des G.D. Nr. 165 vom 30. März 2001 einzubringen. Diese Beträge wurden ursprünglich als

pensionsberechtigter Anteil und als fixes und kontinuierliches Lohnelement ausbezahlt.

Insgesamt beläuft sich der durch die Kollektivverhandlung aller Bediensteten zur Verfügung gestellte Betrag auf € 100.000, während der durch die Kollektivverhandlungen des Führungspersonal bereitgestellte Betrag € 194.312 beträgt.

9.a. LÖHNE UND GEHÄLTER € 9.443.257

➤ Gehälter	€ 8.016.781
➤ Produktivitätsprämie Führungskräfte	€ 96.319
➤ Freiberufler- und Aufgabendzulage	€ 1.189.103
➤ Tages-, Außendienst- und Reisevergütungen	€ 47.444



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

➤ Anwaltsgebühren	€ 71.746
➤ Überstunden	€ 14.080
➤ Sommerpraktikanten	€ 7.784

9.b. SOZIALE ABGABEN UND AUFWENDUNGEN € 2.484.237

9.c. DIENSTALTERSENTSCHÄDIGUNG € 734.289

9.e. ANDERE AUFWENDUNGEN € 55.974

Der Aufwand bezieht sich im Ausmaß von € 22.897 auf die Fort- und Weiterbildung des Personals und auf kleinere Personalausgaben in Höhe von € 33.077.

10. ABSCHREIBUNGEN UND ABWERTUNGEN € 14.940.211

10.a. ABSCHREIBUNG IMMATERIELLER ANLAGEN € 319.788

Dieser Posten besteht für € 20.111 aus den Abschreibungsquoten der mit Benutzungskonzession angekauften Software (angewandter Abschreibungsprozentsatz 20%), für € 6.587 aus den Quoten, welche dem Haushaltsjahr anzulasten sind und die Instandhaltungskosten für Güter von Dritten betreffen und laut Vertragsdauer abzüglich der Investitionsbeiträge abschreibbar sind und für € 293.090 aus den Finanzierungsabschreibungsquoten der Gebäude in Oberflächenrecht, die in gleichbleibenden Quoten an Hand der Konzessionsdauer berechnet werden.

10.b. ABSCHREIBUNG MATERIELLER ANLAGEN € 13.551.815

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

•Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen, Gemeinschaftssäle, Güter ohne Zubehörs-Charakter – angewandter Prozentsatz 3%)	€ 1.194.721
•Abschreibungsquoten der Mietwohnungen (1,40% für fertiggestellte Wohnungen bis zum Jahr 1960, 1,10% für fertiggestellte Wohnungen in den Jahren 1961-1990, 0,80% für fertiggestellte Wohnungen und Instandhaltungsarbeiten in den Jahren 1991-2020)	€ 12.242.740
•Abschreibung von Möbeln (12%), Büromaschinen (20%), Telefonanlagen (20%), EDV-Anlagen (20%), verschiedenen	€ 114.354



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

Geräten (15%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	
---	--

10.d. WERTMINDERUNGEN DER FORDERUNGEN DES UMLAUFVERMÖGENS UND DER FLÜSSIGEN MITTEL € 1.068.608

Hierbei handelt es sich um € 5.412 für die Rückstellung vom Verlust aus allgemeinen Forderungen, die keiner steuerlichen Belastung unterworfen sind, unter Berücksichtigung der geltenden Steuerbestimmungen. Für das laufende Jahr wurden außerdem Rückstellungen von dem zu steuernden Verlust aus Forderungen gegenüber Mietern von € 1.063.196 vorgenommen, da der bereits bestehende Fonds als nicht ausreichend angesehen wurde.

14. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN € 6.137.798

Dieser Posten betrifft:

• die nicht absetzbare MwSt. laut Pro-Rata (94%)	€ 2.998.057
• den Anteil des Institutes für die Registersteuer auf Mietverträge	€ 424.378
• Stempelsteuer, Besetzungsgebühr an die Gemeinde, Müllabfuhrgebühr und andere kleine Posten	€ 6.656
• Steuer auf Immobilien (IMI)	€ 2.142.000
• passive ordentliche und außerordentliche Mehrerlöse	€ 496.342
• Mindererlöse aus Abtretungen und passive Rundungen	€ 9.109
• Verschiedene Mitgliedsbeiträge	€ 48.102
• Bußbescheide und verschiedene Sanktionen, Steuern Vorjahre und passive Rundungen	€ 13.154

C. EINNAHMEN AUS FINANZANLAGEN UND FINANZIERUNGSLASTEN

FINANZERFOLG € 10.942

Der Finanzerfolg entsteht aus der Differenz zwischen den Aktivzinsen auf die Finanzbestände des Institutes und den Passivzinsen auf geleistete Kautionen der Mieter.

ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Im Haushaltsjahr wurden keine Erträge aus Beteiligungen laut Art. 2425 Nr. 15 des Zivilgesetzbuches festgestellt.

16. SONSTIGE ERTRÄGE IM FINANZIERUNGSBEREICH € 16.495

16.d.5. SONSTIGE ERTRÄGE € 16.495



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

Die sonstigen Finanzerträge setzen sich folgendermaßen zusammen:

• aus den auf den Konten des Schatzamts angereifte Zinsen	€ 5.089
• aus Zinsen auf Forderungen gegenüber Zuweisungsempfängern und auf verschiedene Forderungen	€ 11.406

17. ZINSEN UND FINANZIERUNGSLASTEN € 5.553

17. ZINSEN UND SONSTIGE FINANZIERUNGSLASTEN € 5.553

Diese bestehen hauptsächlich aus den gesetzlichen Zinsen, angereift auf die hinterlegten Kautionen von Wohnungs- und Geschäftsmietern, aus den Zinsen auf Finanzierung der Mietbeihilfen, die der Provinz Bozen zurückzuerstatten sind, und aus den gesetzlichen Zinsen gegenüber Unternehmen.

KAPITALISIERTE AUFWENDUNGEN

Im Haushaltsjahr wurden keine Finanzaufwendungen kapitalisiert.

ERGEBNIS VOR STEUERN € 8.147.558

aus der Summe von:

- Ergebnis der eigentlichen Tätigkeit
(Unterschied Produktionswert und Betriebsaufwendungen) € 8.136.616
- Finanzerfolg € 10.942

entsteht das Ergebnis vor Steuern, d.h. der Gewinn vor Abzug der Steuern auf dem Ergebnis des Geschäftsjahres.

20. STEUERN AUF DAS EINKOMMEN DES GESCHÄFTSJAHRES-AKTUELL-VERSETZT UND VORSCHUSS € 3.423.874

Die aufscheinende Steuerlast ist im besonderen auf die Belastung durch die ratenweise Besteuerung der Landesfinanzierung und auf die ratenweise Besteuerung der Mehrerlöse aus der Abtretung von Immobilien.

Die Verordnung zur Besteuerung der Finanzierungen wurde im Laufe der Jahre mehrmals abgeändert.



Im Zeitraum 1993-1997 war die Rückstellung von 50% der Finanzierungen in einem eigenen steuerfreien Fond erlaubt. Das Gesetz Nr. 449/97 (Finanzgesetz 1998) hat mit Wirkung 1998 vorgesehen, dass die eingenommenen Finanzierungen zur Gänze der Steuer unterworfen werden, mit Ausnahme einer Befreiung der vom Staat bezahlten Finanzierungen für Bautätigkeiten, Sanierungen, außerordentlichen und ordentlichen Instandhaltung von öffentlichen Gebäuden mit Wohnzweck, welche an Wohnbauinstitute gewährt wurden.

Das Gesetz Nr. 28 vom 18.02.1999, in Kraft seit dem 09.03.1999, hat die steuerliche Befreiung der vom Staat gewährten Finanzierungen auch auf die von Regionen und autonomen Provinzen gewährten Beiträge ausgeweitet.

Deshalb sind seit dem 09.03.1999 nur mehr die Finanzierungen des Landes für den Erwerb von Liegenschaften der Besteuerung unterworfen, während jene für Bautätigkeiten, Sanierungen und außerordentliche Instandhaltung von öffentlichen Gebäuden mit Wohnzweck aufgrund der Steuerbefreiung in die Rücklagen des Eigenkapitals unter Punkt A.VI.2.a eingestellt wurden.

Der Art. 1 des LG Nr. 12 vom 28.06.03 hat mit Absatz 5-bis im Art. 21-bis des LG Nr. 9 vom 11.08.1998 bestimmt, dass ab dem Jahr 2003 die dem Wohnbauinstitut laut LG 13/98 gewährten Beiträge für die Verwirklichung der vom Sonderstatut der Region Trentino-Südtirol vorgesehenen Kompetenzen für den geförderten Wohnbau von der IRAP-Steuer befreit werden.

Der allgemeine IRES-Prozentsatz für das Jahr 2020 beläuft sich auf 24% (12% für das Wohnbauinstitut, das eine Begünstigung von 50% genießt). Der zu entrichtende Steuerbetrag für das Jahr 2020 beläuft sich auf € 2.770.530, von

denen € 2.826.439 dem laufenden Haushaltsjahr anzulasten sind, während € 55.909 aus der Verwendung des Fonds der latenten Steuern stammen.

Es wurde eine Rücklage für spätere Steuerbelastungen für die im Jahr 2020 erzielten Mehrerlöse für € 354.140.

Der allgemeine IRAP-Prozentsatz für das Jahr 2020 wurde von der Landesregierung auf 2,68% festgesetzt. Die zu entrichtende Regionalsteuer auf produktive Tätigkeit für das Jahr 2020 beläuft sich auf € 355.116, zur Gänze dem Haushaltsjahr angelastet.

Die folgende Tabelle zeigt die zeitliche Verschiebung, die aus der Erhebung der latenten Steuern hervorgeht. Die Tabelle zeigt weiters den angewandten Prozentsatz, die Abänderungen zum Vorjahr und die in der Erfolgsrechnung gutgeschriebenen oder



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

angelasteten Beträge.

Latente Steuern

Beschreibung	Fonds Vorjahr	Zeitliche Verschiebung	Zuweisung zu Fonds - 2019	Verwendung des Fonds	Fonds Ende Geschäftsjahr
			IRES 12,00%		
Aufzuteilende Mehrerlöse	€ 65.237	0	€ 354.140	€ -43.894	€ 375.483
Beiträge auf Ankäufe	€ 33.385	0	0	€ -12.015	€ 21.370
Totale	€ 98.622	0	€ 354.140	€ -55.909	€ 396.853

21. BILANZGEWINN € 4.723.684

Der Reingewinn des Haushaltsjahres wird in einem Spezialkonto laut Art. 27, Absatz 5 des L.G. 13/98 rückgestellt und der Finanzierung der Bautätigkeit gewidmet.



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



Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol
Istituto per l'Edilizia Sociale della Provincia Autonoma di Bolzano

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020 CONTO ECONOMICO 2020

Auf ganze Euro gerundet - espresso in unità di euro

BESCHREIBUNG	DESCRIZIONE	Schlußbilanz 2020 Consuntivo 2020 EURO	Voranschlag 2020 Previsione 2020 EURO	Differenz Differenza EURO	Schlußbilanz 2019 Consuntivo 2019 EURO
A. Gesamtleistung	A. Valore della produzione				
1. Erlöse aus Verkäufen und Leistungen	1. ricavi delle vendite e delle prestazioni	54.183.881	55.087.000	-903.119	53.881.374
a. Mietträge	a. canoni di locazione	39.821.092	38.868.000	953.092	38.910.869
b. Rückzahlungen und Erlöse für die Verwaltung der Gebäude	b. rimborsi e proventi amministrazione stabili	217.342	201.000	16.342	247.511
c. Rückzahlungen und Erlöse für die Instandhaltung der Gebäude	c. rimborsi e proventi manutenzione stabili	351.973	255.000	96.973	222.792
d. Erlöse für geleistete Dienste	d. corrispettivi per servizi a rimborso	13.770.676	15.751.000	-1.980.324	14.470.854
e. Technische Vergütungen für Bautätigkeit	e. corrispettivi tecnici per interventi edili	-	-	-	-
f. Andere	f. altri	22.798	12.000	10.798	28.318
2. Bestandsveränderung unfertiger, halbfertiger und fertiger Erzeugnisse	2. variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti	0	0	0	0
a. Bauvorhaben für die Vermietung	a. interventi costruttivi destinati alla locazione	-	-	-	-
b. Bauvorhaben für eigene Zwecke	b. interventi costruttivi destinati ad uso diretto	-	-	-	-
c. Außerordentl. Instandhaltung Wohnungen und Investitionsgüter	c. manutenzione straordinaria alloggi e beni strumentali	-	-	-	-
d. Andere	d. altri	-	-	-	-
3. Veränderungen der in Ausführung befindl. Arbeiten auf Bestellung	3. variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0
4. Zuwächse des Anlagevermögens durch Eigenleistung	4. incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.211.299	3.300.000	-1.088.701	2.282.280
a. Übertragung ins Vermögen der fertiggestellten Gebäude	a. trasferimento a patrimonio interventi ultimi				
b. andere	b. altri				
5. sonstige Erträge und Einnahmen	5. altri ricavi e proventi	5.599.387	2.678.000	2.921.387	1.403.978
a. Erträge aus der Veräußerung von Material- und Lagerbeständen	a. ricavi delle vendite di materiali e scorte	-	-	-	-
b. Verschiedene Erlöse und Rückzahlungen	b. rimborsi e proventi diversi	434.304	295.000	139.304	284.314



c. Verlustbeiträge	82.948	75.000	7.948	138.008
d. Mehrwerte aus Veräußerungen	3.688.961	1.370.000	2.318.961	13.462
e. andere	1.393.174	938.000	455.174	968.174
Summe	61.994.567	61.065.000	929.567	57.567.632
B. Betriebliche Aufwendungen				
6. für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für Waren	18.166	23.000	-4.834	23.231
a. Lieferungen und Vergabe für Bautätigkeit	-	-	-	-
1. Bauvorhaben für die Vermietung	-	-	-	-
2. Bauvorhaben für eigene Zwecke	-	-	-	-
3. Außerordentl. Instandhalt. Wohnungen und Investitionsgüter	-	-	-	-
4. andere	-	-	-	-
b. andere	18.166	23.000	-4.834	23.231
7. für Dienstleistungen	19.604.647	23.204.000	-3.599.353	20.215.731
a. allgemeiner Aufwand	1.359.903	2.397.000	-1.037.097	1.405.244
b. Aufwand für Gebäudeverwaltung	1.325.002	1.390.000	-64.998	1.175.031
c. Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude	4.650.221	5.620.000	-969.779	4.814.061
d. Dienstleistungsaufwand	11.986.253	13.631.000	-1.644.747	12.683.975
e. Aufwand für Bauvorhaben	232.864	100.000	132.864	81.889
f. andere	50.404	66.000	-15.596	55.531
8. für die Nutzung von Gütern Dritter	439.372	633.000	-193.628	480.171
9. für das Personal:	12.717.757	13.539.000	-821.243	12.461.009
a. Löhne und Gehälter	9.443.257	9.799.000	-355.743	9.229.635
b. Soziale Lasten	2.484.237	2.700.000	-215.763	2.440.730
c. Abfertigungen	734.269	900.000	-165.711	738.959
d. Ruhegeldzahlungen und ähnliche Zahlungen	-	-	-	-
e. sonstige Aufwendungen	55.974	140.000	-84.026	51.651
10. Abschreibungen und Wertminderungen	14.940.211	14.448.000	792.211	14.171.138
a. Abschreibungen des immateriellen Anlagevermögens	319.788	416.000	-96.212	407.100
b. Abschreibungen des Sachanlagevermögens	13.551.815	13.362.000	189.815	13.126.417
c. sonstige Wertminderungen des Anlagevermögens	-	-	-	-
d. Wertminderungen der Forderungen des Umlaufvermögens und der flüssigen Mittel	1.068.608	370.000	698.608	637.621
11. Veränderungen der Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen sowie Waren	0	0	0	0
12. Zuführungen zu Rückstellungen für Risiken	0	0	0	0
13. Zuführungen zu sonstigen Rückstellungen	0	0	0	0
14. sonstige betriebliche Aufwendungen	6.137.798	6.922.000	-784.202	6.188.629
Summe	53.857.951	58.469.000	-4.611.049	53.539.909
Differenz zwischen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen (A-B)	8.136.616	2.596.000	5.540.616	4.027.723
C. Einnahmen aus Finanzanlagen und Finanzierungslasten				
C. Proventi e oneri finanziari				



15. Erträge aus Beteiligungen	15. proventi da partecipazioni					
a. an abhängigen Unternehmen	a. in imprese controllate	-	-	-	-	-
b. an verbundenen Unternehmen	b. in imprese collegate	-	-	-	-	-
c. an Mutter- und anderen Unternehmen der Kontrolle der letztgenannten unterworfen	c. in controllanti e altre imprese sottoposte al controllo di queste ultime	-	-	-	-	-
d. an anderen Unternehmen	d. in altre imprese	-	-	-	-	-
16. sonstige Erträge im Finanzierungsbereich	16. altri proventi finanziari	16.495	45.000	-28.505	40.587	
a. aus im Anlagevermögen ausgewiesenen Forderungen davon aus:	a. da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso:					
1. abhängigen Unternehmen	1. imprese controllate	-	-	-	-	-
2. verbundenen Unternehmen	2. imprese collegate	-	-	-	-	-
3. der Autonomen Provinz Bozen - Südtirol	3. la Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige	-	-	-	-	-
4. der Kontrolle von den letztgenannten unterworfenen Unternehmen	4. imprese sottoposte al controllo di queste ultime	-	-	-	-	-
5. andere	5. altri	-	-	-	-	-
b. aus im Anlagevermögen ausgewiesenen Wertpapieren, die keine Beteiligungen darstellen	b. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-	-	-	-
c. aus im Umlaufvermögen ausgewiesenen Wertpapieren, die keine Beteiligungen darstellen	c. di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-	-	-	-
d. sonstige Erträge aus:	d. proventi diversi da:	16.495	45.000	-28.505	40.587	
1. abhängigen Unternehmen	1. imprese controllate	-	-	-	-	-
2. verbundenen Unternehmen	2. imprese collegate	-	-	-	-	-
3. der Autonomen Provinz Bozen - Südtirol	3. la Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige	-	-	-	-	-
4. der Kontrolle von den letztgenannten unterworfenen Unternehmen	4. da imprese sottoposte al controllo di queste ultime	-	-	-	-	-
5. andere	5. altri	16.495	45.000	-28.505	40.587	
17. Zinsen und sonstige Finanzierungskosten gegenüber:	17. interessi ed altri oneri finanziari verso:	5.553	95.000	-89.447	82.361	
1. abhängigen Unternehmen	1. imprese controllate	-	-	-	-	-
2. verbundenen Unternehmen	2. imprese collegate	-	-	-	-	-
3. der Autonomen Provinz Bozen - Südtirol	3. la Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige	-	-	-	-	-
4. andere	4. altri	5.553	95.000	-89.447	82.361	
17-bis. Gewinne und Verluste auf Wechselgeschäfte	17-bis. Utili e perdite su cambi	0	0	0	0	
Finanzerfolg (15 + 16 - 17)	Totale (15 + 16 - 17)	10.942	-50.000	60.942	-41.774	
D. Wertberichtigungen des Finanzvermögens	D. Rettifiche di valore di attività finanziarie					
18. Aufwertungen	18. rivalutazioni					
a. von Beteiligungen	a. di partecipazioni	-	-	-	-	-
b. des Finanzanlagevermögens, das nicht aus Beteiligungen besteht	b. di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-	-	-	-
c. der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Wertpapiere, die keine Beteiligungen darstellen	c. di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-	-	-	-
d. andere	d. altre	-	-	-	-	-
19. Abwertungen	19. svalutazioni					
a. von Beteiligungen	a. di partecipazioni	-	-	-	-	-
b. von Finanzanlagen, die keine Anteile darstellen	b. di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-	-	-	-
c. der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Wertpapiere, die keine Beteiligungen darstellen	c. di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-	-	-	-
d. andere	d. altre	-	-	-	-	-



Summe Wertberichtigungen auf Finanzanlagen (18 - 19)	Totale delle rettifiche (18 - 19)					
Ergebnis vor Steuern (A - B + C + D)						
				8.147.558	2.546.000	5.601.558
20. Steuern auf das Einkommen des Geschäftsjahres						
a. Steuern auf das Einkommen des Geschäftsjahres				3.423.874	2.386.000	1.027.874
b. Steuern der vorherigen Geschäftsjahre				3.125.643	2.385.000	780.643
c. spätere Steuerbelastung				-	-	-
d. bevorschusste Steuern				288.231	31.000	287.231
21. Bilanzgewinn				4.723.884	150.000	4.573.884
						1.518.094

Der Jahresabschluss stellt korrekt und wahrheitsgetreu die Vermögens- und Finanzlage sowie das Ergebnis des Geschäftsjahres dar.

Die Präsidentin des Verwaltungsrates

Il bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

La Presidente del Consiglio d'Amministrazione



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

**Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol
Istituto per l'Edilizia Sociale della Provincia Autonoma di Bolzano**

**ABSCHLUSSRECHNUNG 2020 - VERMÖGENSSTAND
BILANCIO CONSUNTIVO 2020 - STATO PATRIMONIALE**

Auf ganze Euro gerundet - espresso in unità di euro

AKTIVA	ATTIVO	Schlußbilanz 2020 Consuntivo 2020 EURO	Voranschlag 2020 Previsione 2020 EURO	Differenz Differenza EURO	Schlußbilanz 2019 Consuntivo 2019 EURO
A. Ausstehende Einlagen gegenüber der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol für das genehmigte Dotationskapital	A. Crediti verso la Prov. Aut. di Bolzano - Alto Adige per il capitale di dotazione deliberato da versare	-	-	-	-
B. Anlagevermögen	B. Immobilizzazioni				
I. Immaterielle Anlageverwerte	I. Immobilizzazioni immateriali				
1. Aufwendungen für Errichtung u. Erweiterung des Unternehmens	1. costi di impianto e di ampliamento	-	-	-	-
2. Aufwendungen für Forschung, Entwicklung und Werbung	2. costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	-	-	-
3. Patente und andere Nutzungsrechte	3. diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	-	-	-	-
4. Konzessionen, Lizenzen, Warenzeichen u.ä. Rechte und Werte	4. concessioni, licenze, marchi e diritti simili	101.615	107.000	-5.385	32.965
5. Geschäfts-oder Firmenwert	5. avviamento			-	
6. im Entstehen befindliches Anlagevermögen und geleistete Anzahlungen	6. immobilizzazioni in corso e acconti			-	
7. sonstige (Oberflächenrecht u. außerord. Instandhaltung Güter Dritter)	7. altre (diritto di superficie e manutenz. straord. beni di terzi)	7.093.769	6.718.000	375.769	8.490.723
Summe	Totale	7.195.384	6.825.000	370.384	8.523.688
II. Sachanlagen	II. Immobilizzazioni materiali				
1. Grundstücke und Bauten	1. terreni e fabbricati	1.320.333.779	1.315.295.000	5.038.779	1.288.801.807
2. technische Anlagen und Maschinen	2. impianti e macchinario	64.957	59.000	5.957	95.626
3. Betriebs-und Geschäftsausstattung	3. attrezzature industriali e commerciali	25.876	4.000	21.876	17.746
4. sonstige Güter	4. altri beni	357.595	179.000	178.595	316.463
5. im Entstehen befindliches Anlagevermögen und geladete Anzahlungen	5. immobilizzazioni in corso e acconti	45.440.333	53.546.000	-8.105.667	47.150.676
Summe	Totale	1.366.222.540	1.369.083.000	-2.860.460	1.336.382.318



III. Finanzanlagen		III. Immobilizzazioni finanziarie			
1. Anteile an:		1. partecipazioni in:			
a. abhängigen Unternehmen		a. imprese controllate			
b. verbundenen Unternehmen		b. imprese collegate			
c. Autonome Provinz Bozen - Südtirol		c. Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige			
d. Unternehmen, die der Kontrolle der Autonomen Provinz Bozen - Südtirol unterliegen		d. imprese sottoposte al controllo della Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige			
d-bis. anderen Unternehmen		d-bis. altre imprese			
2. Forderungen gegen:		2. crediti:			
a. abhängige Unternehmen		a. verso imprese controllate			
davon mit Restlaufzeit unter einem Jahr		di cui esigibili entro l'esercizio successivo			
b. verbundene Unternehmen		b. verso imprese collegate			
davon mit Restlaufzeit unter einem Jahr		di cui esigibili entro l'esercizio successivo			
c. die Autonome Provinz Bozen - Südtirol		c. verso la Provincia Aut. di Bolzano - Alto Adige			
davon mit Restlaufzeit unter einem Jahr		di cui esigibili entro l'esercizio successivo			
d. Unternehmen, die der Kontrolle der Autonomen Provinz Bozen - Südtirol unterliegen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr		d. verso imprese sottoposte al controllo della Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige			
d-bis. andere Unternehmen		di cui esigibili entro l'esercizio successivo			
davon mit Restlaufzeit unter einem Jahr		d-bis. verso altri			
1. Staat		di cui esigibili entro l'esercizio successivo			
2. andere Körperschaften		1. Stato			
3. andere Körperschaften des erweiterten öffentlichen Sektors		2. altri enti territoriali			
4. verschiedene		3. altri enti del settore pubblico allargato			
3. sonstige Wertpapiere des Anlagevermögens		4. diversi			
4. aktive derivative Finanzmittel		3. altri titoli			
Summe		4. strumenti finanziari derivati attivi			
Summe Anlagevermögen (B)		Totale			
		1.373.417.924			
		1.375.908.000			
		-2.490.076			
		1.344.906.006			
C. Umlaufvermögen		C. Attivo circolante			
I. Vorräte		I. rimanenze			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		1. materie prime, sussidiarie e di consumo			
2. in Herstellung befindliche und halbfertige Erzeugnisse		2. prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3. in Ausführung befindliche Arbeiten auf Bestellung		3. lavori in corso su ordinazione			
4. fertige Erzeugnisse und Waren		4. prodotti finiti e merci			
5. geleistete Anzahlungen		5. acconti			
6. andere		6. altre			
Summe		Totale			
		15.985			
		15.000			
		985			
		10.370			
		15.985			
		15.000			
		985			
		10.370			
II. Forderungen		II. Crediti			
1. gegen Benützer und Kunden		1. verso utenti e clienti			
davon mit Restlaufzeit über einem Jahr		di cui esigibili oltre l'esercizio successivo			
2. gegen abhängige Unternehmen		2. verso imprese controllate			
davon mit Restlaufzeit über einem Jahr		di cui esigibili oltre l'esercizio successivo			
		10.468.823			
		12.150.000			
		-1.683.177			
		10.469.814			



3. gegen verbundene Unternehmen davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	3. verso imprese collegate di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	-		-	-
4. gegen die Autonome Provinz Bozen - Sudtirol davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	4. verso la Provincia Auton. di Bolzano - Alto Adige di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	22.422.162 17.811.572	3.138.000	19.284.162	21.615.891 14.240.921
5. gegen Unternehmen, die der Kontrolle der Autonomen Provinz Bozen - Sudtirol unterliegen	5. verso imprese sottoposte al controllo della Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige	-		-	-
5-bis. Steuerguthaben	5-bis. crediti tributari	611.492	907.000	-295.508	642.557
5-ter. Vorgestreckte Steuern	5-ter. imposte anticipate	515.506		-	3.077
5-quater. gegen andere	5-quater. verso altri	1.974.559	4.700.000	-2.725.441	3.187.087
davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo				
1. Staat	1. Stato	-		-	-
2. andere Gebietskörperschaften	2. altri enti territoriali	-		-	-
3. andere Körperschaften des erweiterten öffentlichen Sektors	3. altri enti di settore pubblico allargato	-		-	-
4. verschiedene	4. diversi	1.974.559	4.700.000	-2.725.441	3.187.087
davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo			-	
Summe	Totale	35.475.036	20.895.000	14.580.036	35.915.349
III. Wertpapiere und Beteiligungen des Umlaufvermögens	III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni				
1. Beteiligungen an abhängigen Unternehmen	1. partecipazioni in imprese controllate	-		-	-
2. Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	2. partecipazioni in imprese collegate	-		-	-
3. Beteiligungen an kontrollierenden Unternehmen	3. partecipazioni in imprese controllanti	-		-	-
3-bis. Beteiligungen an Unternehmen, die der Kontrolle unterliegen	3-bis. partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-		-	-
4. andere Beteiligungen	4. altre partecipazioni	-		-	-
5. an aktiven derivativen Finanzmitteln	5. strumenti finanziari derivati attivi	-		-	-
6. sonstige Wertpapiere	6. altri titoli	-		-	-
Summe	Totale	-	-	-	-
IV. Flüssige Mittel	IV. Disponibilità liquide				
1. Einlagen bei Banken und bei der Post:	1. depositi bancari e postali presso:	28.463.255	16.130.000	12.333.255	35.148.521
a. Schatzamt	a. tesoreria	28.463.255	16.130.000	12.333.255	35.148.521
b. Banken	b. banche	-		-	-
c. Post	c. posta	-		-	-
d. andere	d. altri	-		-	-
2. Schecks	2. assegni	-		-	-
3. Kassenbestand in Geld und Wertzeichen	3. denaro e valori in cassa	-		-	-
Summe	Totale	28.463.255	16.130.000	12.333.255	35.148.521
Summe Umlaufvermögen (C)	Totale attivo circolante (C)	63.954.276	37.040.000	26.914.276	71.074.240
D. Rechnungsabgrenzungsposten davon Disagio auf Anleihen	D. Ratei e risconti di cui disagio su prestiti	156.653	150.000	6.653	143.592
BILANZSUMME	TOTALE ATTIVO	1.437.528.853	1.413.098.000	24.430.853	1.416.123.838

0,00



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

Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol
Istituto per l'Edilizia Sociale della Provincia Autonoma di Bolzano

ABSCHLUSSRECHNUNG 2020 - VERMÖGENSSTAND BILANCIO CONSUNTIVO 2020 - STATO PATRIMONIALE

Auf ganze Euro gerundet - espresso in unità di euro

PASSIVA	PASSIVO	Schlußbilanz 2020 Consuntivo 2020 EURO	Voranschlag 2020 Previsione 2020 EURO	Differenz Differenza EURO	Schlußbilanz 2019 Consuntivo 2019 EURO
A. Reinvermögen	A. Patrimonio netto				
I. Dotationskapital und Dotationsfond	I. capitale e fondo di dotazione	46.812.786	46.813.000	-214	46.812.786
II. Rücklagen aus überbezahlten Aktien	II. riserva da sovrapprezzo azioni	-	-	-	-
III. Aufwertungsrücklagen	III. riserve di rivalutazione	24.538.952	11.486.000	13.052.952	11.485.648
IV. Gesetzliche Rücklage	IV. riserva legale	-	-	-	-
V. Satzungsmaßige Rücklagen	V. riserve statutarie	91.422.797	93.360.000	-1.937.203	89.904.783
VI. Sonstige Rücklagen, wie folgt	VI. altre riserve, distintamente indicate	1.226.868.194	1.224.716.000	2.152.194	1.220.285.978
1. freiwillige Rücklagen	1. riserve facoltative	38.247	38.000	247	38.247
2. Rücklagen aus Zuschüssen	2. riserva per finanziamenti	1.226.829.947	1.224.678.000	2.151.947	1.220.247.731
a. Fond aus Kapitalbeiträgen für Investitionen in Steueraussetzung	a. fondo contributi in c/capitale per investimenti in sospensione d'imposta	993.647.681	1.013.845.000	-20.197.319	990.517.996
b. Fond aus Kapitalbeiträgen für Investitionen/ aufgeteilte Rückstellungen 2020-2023	b. fondo contributi in c/capitale per investimenti/ riserva frazionata 2021-2024	178.083	167.000	11.083	275.346
c. Fond aus Kapitalbeiträgen für Investitionen/ besteuerte Rückstellungen 1993-2019	c. fondo contributi in c/capitale per investimenti/ riserva tassata 1993-2020	210.665.402	210.666.000	-598	210.578.166
d. andere	d. altre	22.338.781	-	-	18.876.223
3. sonstige Rücklagen unter Steueraussetzung	3. altre riserve in sospensione di imposta	-	-	-	-
4. Rücklagen aus vorzeitiger Abschreibung	4. riserva da ammortamento anticipato	-	-	-	-
5. andere	5. altre	-	-	-	-
VII. Rücklagen für Deckungsoperationen der erwarteten Kapitalflüsse	VII. riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-	-	-
VIII. Gewinnvortrag (Verlustvortrag)	VIII. utili (perdite) portati a nuovo	-	-	-	-
IX. Gewinn (Verlust) des Geschäftsjahres	IX. utile (perdita) dell'esercizio	4.723.684	150.000	4.573.684	1.518.014
X. negative Rücklagen für eigene Aktien in Portfolio	X. riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-	-	-



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

Summe	Totale		1.394.366.413	1.376.525.000	17.841.413	1.370.007.209
-------	--------	--	---------------	---------------	------------	---------------



B. Fonds für Risiken und Lasten	B. Fondi per rischi e oneri						
1. für Ruhezugzahlungen und ähnliche Verpflichtungen	1. per trattamento di quiescenza e obblighi simili		-				-
2. für Steuern	2. per imposte, anche differite		396.853	370.000	26.853	98.622	
3. passive derivative Finanzmittel	3. strumenti finanziari derivati passivi		-		-	-	
4. sonstige	4. altri		765.289	732.000	33.289	657.390	
Summe	Totale		1.162.142	1.102.000	60.142	756.012	
C. Abfertigungen für Arbeitnehmer	C. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		7.904.354	8.231.000	-326.646	8.106.279	
D. Verbindlichkeiten	D. Debiti						
1. Schuldverschreibungen davon fällig nach Ablauf des folg. Geschäftsjahrs	1. obbligazioni di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		-	-	-	-	
2. Konvertible Anleihen davon fällig nach Ablauf des folg. Geschäftsjahrs	2. obbligazioni convertibili di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		-	-	-	-	
3. Gesellschafterfinanzierungen davon fällig nach Ablauf des folg. Geschäftsjahrs	3. debiti verso soci per finanziamenti di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		-	-	-	-	
4. Verbindlichkeiten gegenüber: davon fällig nach Ablauf des folg. Geschäftsjahrs	4. debiti verso: di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		-	-	-	-	
a. Schatzamt	a. tesoreria		-	-	-	-	
b. Kreditsinstituten	b. banche		-	-	-	-	
c. Post	c. poste		-	-	-	-	
5. Verbindlichkeiten an andere Kreditgeber davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	5. debiti verso altri finanziatori di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		-	-	-	-	
6. erhaltene Anzahlungen davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	6. acconti di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		1.368.092	1.100.000	268.092	906.273	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	7. debiti verso fornitori di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		4.380.991	5.500.000	-1.119.009	5.013.594	
8. Verbindlichkeiten aus Wertpapieren davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	8. debiti rappresentati da titoli di credito di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		-	-	-	-	
9. Verbindlichkeiten gegenüber abhängigen Unternehmen davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	9. debiti verso imprese controllate di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		-	-	-	-	
10. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	10. debiti verso imprese collegate di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		-	-	-	-	
11. Verbindlichkeiten gegenüber der Auton. Provinz Bozen - Südtirol davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	11. debiti verso la Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		-	-	-	-	
a. für Anteile am Gewinn des Geschäftsjahrs	a. per quote di utile di esercizio		-	-	-	-	



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

	.
	.
	.
	.
	.
b. per interessi	
b. für Zinsen	



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

c. andere	c. altri						
11-bis. Verbindlichkeiten aus Unternehmen, die der Kontrolle der Autonome Provinz Bozen - Südtirol unterliegen	11-bis. debiti verso imprese sottoposte al controllo della Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige		-	-	-	-	-
davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo						
12. Verbindlichkeiten aus Abgaben	12. debiti tributari	973.816		100.000	873.816	287.464	
davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo						
13. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen und Einrichtungen der sozialen Sicherheit	13. debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	35.477		-	-	-	
davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo						
14. sonstige Verbindlichkeiten	14. altri debiti	22.230.913		14.158.000	8.072.913	21.727.416	
davon mit Restlaufzeit über einem Jahr	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo						
a. für hinterlegte Kautionen von Mietern	a. per depositi cauzionali da assegnatari	10.615.431		10.715.000	-99.569	10.448.037	
b. für Zinsen auf Kautionen	b. per interessi su cauzioni	2.536		90.000	-87.464	76.032	
c. gegenüber dem Staat	c. verso lo Stato	1.323.325		1.320.000	3.325	1.179.141	
d. andere	d. altri	10.289.621		2.033.000	8.256.621	10.024.206	
Summe	Totale	28.989.289		20.858.000	8.131.289	27.983.089	
E. Rechnungsabgrenzungsposten	E. Retel e risconti	5.106.855		6.382.000	-1.275.345	9.271.249	
davon Agio auf Anleihen	di cui aggio su prestiti						
BILANZSUMME	TOTALE PASSIVO	1.437.528.853	1.413.086.000	24.430.853	1.416.123.838		



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

RENDICONTO FINANZIARIO 2020

Con il nuovo art. 2425-ter del Codice Civile è stato introdotto l'obbligo di predisporre un rendiconto finanziario che suddivida i flussi delle disponibilità liquide a seconda che si riferiscano all'attività operativa, finanziaria o di investimento.

Il presente rendiconto finanziario è stato predisposto seguendo lo schema indicato dal principio contabile OIC 10.

Flusso dell'attività operativa determinato con il metodo indiretto

	2020	2019
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 4.723.684	€ 1.518.014
Imposte sul reddito	€ 3.423.874	€ 2.467.935
Interessi passivi/(interessi attivi)	-€ 10.942	€ 41.774
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	€ 3.688.961	€ 13.482
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	€ 11.825.577	€ 4.041.205
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	€ 734.289	€ 738.993
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 13.871.603	€ 13.533.517
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	€ 0	€ 0
Altre rettifiche per elementi non monetari		
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circ. netto	€ 14.605.892	€ 14.272.510
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	€ 26.431.469	€ 18.313.715
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-€ 5.615	€ 2.669
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	€ 2.991	€ 30.586
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-€ 632.603	-€ 2.560.792
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-€ 13.061	€ 4.110
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-€ 4.164.594	€ 920.174
Altre variazioni del capitale circolante netto	€ 5.482.317	-€ 4.035.709
Totale variazioni del capitale circolante netto	€ 669.435	-€ 5.638.962
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	€ 27.100.904	€ 12.674.753
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	€ 10.942	-€ 41.774
(Imposte sul reddito pagate)	-€ 2.747.522	-€ 2.261.237
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	-€ 530.084	-€ 824.641
Totale altre rettifiche	-€ 3.266.664	-€ 3.127.652
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	€ 23.834.240	€ 9.547.101
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	-€ 47.080.998	-€ 29.703.181
(Investimenti)	€ 43.392.037	€ 29.689.699
Disinvestimenti	-€ 3.688.961	-€ 13.482
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	€ 1.008.516	-€ 20.596
(Investimenti)	€ 0	€ 20.596
Disinvestimenti	€ 1.008.516	€ 0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	€ 0	€ 0
(Investimenti)	€ 0	€ 0
Disinvestimenti	€ 0	€ 0
<i>Attività Finanziarie non immobilizzate</i>	-€ 4.082.544	-€ 14.240.921
(Investimenti)	€ 4.082.544	€ 14.240.921
Disinvestimenti	€ 0	€ 0
<i>(Acquisizioni di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)</i>		
Cessioni di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-€ 50.155.026	-€ 43.964.698
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		



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

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	€ 0	€ 0
Accensione finanziamenti	€ 0	€ 0
(Rimborso finanziamenti)	€ 0	€ 0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	€ 0	€ 0
(Rimborso di capitale)	€ 0	€ 0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0	€ 0
- altre fonti di finanziamento (contributi in conto capitale da PAB) e rivalutazioni beni immobili	€ 19.635.520	€ 33.148.888
(Dividendi (e acconti su dividendi) pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	€ 19.635.520	€ 33.148.888
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	-€ 6.685.266	-€ 1.268.709
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	€ 35.148.521	€ 36.417.230
di cui:		
depositi bancari e postali	€ 35.148.521	€ 36.417.230
assegni		
denaro e valori in cassa		
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	€ 28.463.255	€ 35.148.521
di cui:		
depositi bancari e postali	€ 28.463.255	€ 35.148.521
assegni		
denaro e valori in cassa		



KAPITALFLUSSRECHNUNG 2020

Mit dem neuen Art. 2425-ter des BGB wurde die Pflicht zur Erstellung einer Kapitalflussrechnung eingeführt, die den Fluss der verfügbaren Liquidität der Geschäfts-, Finanz- oder Investitionstätigkeit aufzeigt.

Die vorliegende Kapitalflussrechnung wurde nach den Vorlagen der Buchhaltungsprinzipien OIC 10 verfasst.

Kapitalfluss der Geschäftstätigkeit (indirekte Methode)

	2020	2019
A. Kapitalflüsse der Geschäftstätigkeit (indirekte Methode)		
Gewinn (Verlust) des Geschäftsjahres	€ 4.723.684	€ 1.518.014
Steuern auf Einkommen	€ 3.423.874	€ 2.467.935
Passivzinsen/Aktivzinsen	-€ 10.942	€ 41.774
(Dividenden)		
(Mehrerlöse)/Mindererlöse aus der Geschäftsauflösung	€ 3.688.961	€ 13.482
1. Gewinn (Verlust) des Geschäftsjahres vor Einkommenssteuer, Zinsen, Dividenden und Mehr-/Mindererlöse aus Auflösung	€ 11.825.577	€ 4.041.205
<i>Abänderungen für nicht monetäre Elemente, die keine Gegenbuchung im Netto-Umlaufvermögen haben</i>		
Zuführungen an Fonds	€ 734.289	€ 738.993
Abschreibungen der Immobilien	€ 13.871.603	€ 13.533.517
Entwertung durch dauerhafte Wertverluste	€ 0	€ 0
Andere Abänderungen durch nicht monetäre Elemente		
Summe der Abänderungen für nicht monetäre Elemente, die keine Gegenbuchung im Netto-Umlaufvermögen haben	€ 14.605.892	€ 14.272.510
2. Kapitalfluss vor Änderungen des Netto-Umlaufvermögens	€ 26.431.469	€ 18.313.715
<i>Abänderung des Netto-Umlaufvermögens</i>		
Verminderung/Steigerung der Anfangsbestände	-€ 5.615	€ 2.669
Verminderung/Steigerung der Guthaben gegenüber Kunden	€ 2.991	€ 30.586
Verminderung/Steigerung der Schulden gegenüber Lieferanten	-€ 632.603	-€ 2.560.792
Verminderung/Steigerung der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	-€ 13.061	€ 4.110
Verminderung/Steigerung der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-€ 4.164.594	€ 920.174
Andere Abänderungen des Netto-Umlaufvermögens	€ 5.482.317	-€ 4.035.709
Summe der Abänderungen des Netto-Umlaufvermögens	€ 669.435	-€ 5.638.962
3. Kapitalfluss nach Änderungen des Netto-Umlaufvermögens	€ 27.100.904	€ 12.674.753
<i>Andere Abänderungen</i>		
Zinseinnahmen/Zinsausgaben	€ 10.942	-€ 41.774
(bezahlte Steuern auf Einkommen)	-€ 2.747.522	-€ 2.261.237
Dividendeneinnahmen		
(Verwendung der Fonds)	-€ 530.084	-€ 824.641
Summe andere Abänderungen	-€ 3.266.664	-€ 3.127.652
Kapitalfluss der Geschäftstätigkeit (A)	€ 23.834.240	€ 9.547.101
B. Kapitalfluss der Investitionstätigkeit		
<i>Sachanlagen</i>	-€ 47.080.998	-€ 29.703.181
(Investitionen)	€ 43.392.037	€ 29.689.699
Abstoss von Investitionen	-€ 3.688.961	-€ 13.482
<i>Immaterielle Anlagenwerte</i>	€ 1.008.516	-€ 20.596
(Investitionen)	€ 0	€ 20.596
Abstoss von Investitionen	€ 1.008.516	€ 0
<i>Finanzanlagen</i>	€ 0	€ 0
(Investitionen)	€ 0	€ 0
Abstoss von Investitionen	€ 0	€ 0
<i>Nicht immobilisierte Finanztätigkeit</i>	-€ 4.082.544	-€ 14.240.921
(Investitionen)	€ 4.082.544	€ 14.240.921
Abstoss von Investitionen	€ 0	€ 0



(Ankauf von Unternehmenszweigen zum Nettobestand der liquiden Mittel)		
Abtretung von Unternehmenszweigen zum Nettobestand der liquiden Mittel		
Finanzfluss der Investitionstätigkeit (B)	-€ 50.155.026	-€ 43.964.698
C. Finanzfluss der Finanztätigkeit		
<i>Mittel Dritter</i>		
Zuwachs/Verminderung kurzfristiger Schulden gegenüber Banken	€ 0	€ 0
Aufnahme Finanzierungen	€ 0	€ 0
(Rückerstattung Finanzierungen)	€ 0	€ 0
<i>Eigene Mittel</i>		
Zunahme des Kapitals durch Zahlung	€ 0	€ 0
(Rückerstattung Kapital)	€ 0	€ 0
Abtretung (Ankauf) eigener Anteile	€ 0	€ 0
- andere Finanzierungsformen (Beitrag im Anlagekonto von PAB) und Aufwertungsrücklagen von Sachanlagen (ausbezahlte Dividenden (und Vorschüsse auf Dividenden))	€ 19.635.520	€ 33.148.888
Finanzfluss der Finanztätigkeit (C)	€ 19.635.520	€ 33.148.888
Zuwachs (Verringerung) der liquiden Mittel (a ± b ± c)	-€ 6.685.266	-€ 1.268.709
Wechselauswirkung auf liquide Mittel		
Liquide Mittel Jahresanfang	€ 35.148.521	€ 36.417.230
von denen:		
Bank- und Posteinlagen	€ 35.148.521	€ 36.417.230
Scheck		
Bargeld und andere Werte in Kassa		
Liquide Mittel Jahresende	€ 28.463.255	€ 35.148.521
von denen:		
Bank- und Posteinlagen	€ 28.463.255	€ 35.148.521
Scheck		
Bargeld und andere Werte in Kassa		



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

DIE PRÄSIDENTIN / LA PRESIDENTE
Francesca Tosolini

Digital unterschrieben
Firmato digitalmente

TOSOLINI
FRANCESCA
2021.06.21
09:13:06 +02'00'

DER GENERALDIREKTOR / IL DIRETTORE GENERALE
Wilhelm Palfrader

Digital unterschrieben
Firmato digitalmente

PALFRADER WILHELM