

ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

39100 Bolzano (BZ) - Via Orazio 14

Cod. Fisc. 00121630214

Relazione dei revisori sul Bilancio di previsione 2024

Distinte signore, egregi signori,

i collaboratori della ripartizione Finanze e Servizi Generali dell'Istituto ci hanno presentato, per la verifica, il bilancio di previsione per l'esercizio 2024 corredato dai relativi allegati.

Si precisa che tali documenti devono pervenire al Collegio dei Revisori in tempo utile affinché possa svolgere l'attività di verifica prevista dallo Statuto. Si consideri che lo Statuto all'art. 12 e la Legge Provinciale 1/2002, all'art. 63/ter indicano il mese di novembre quale termine di approvazione del bilancio di previsione da parte del Consiglio d'amministrazione.

A seguito dell'esame della documentazione trasmessa Vi sottoponiamo la seguente relazione.

Gli importi delle singole voci sono stati determinati tenendo presente i dati ed i lavori pianificati per l'anno 2024, l'andamento della gestione corrente (Forecast 2023) ed i dati pianificati nel bilancio di previsione 2023 (Budget anno 2023).

L'andamento della gestione finanziaria corrisponde ai flussi finanziari previsti con riferimento al patrimonio netto ed al patrimonio di terzi.

La relazione esplicativa al bilancio di previsione descrive in modo dettagliato il contenuto e gli importi delle principali voci del conto economico.

Il presunto valore delle immobilizzazioni, previsto per l'anno 2024, tiene conto delle acquisizioni previste nel programma edilizio 2016-2020, con il quale la Giunta Provinciale ha approvato la costruzione di 300 nuove abitazioni (Delibera della Giunta Provinciale n. 1230 del 27.10.2015).

Il 16.10.2018 la Giunta Provinciale ha inoltre approvato un'integrazione ed estensione del programma costruttivo 2016-2020 (Delibera della Giunta Provinciale n. 1052 del 16.10.2018 e Delibera n. 385 del 21.05.2019) secondo il quale nel periodo fino al 2022 dovranno essere costruiti complessivamente 434 nuovi alloggi.

La Provincia Autonoma di Bolzano ha attivato la redazione del nuovo programma costruttivo 2023-2033 a metà del 2022 chiedendo ai Comuni ed alle Comunità comprensoriali le loro necessità e di farle avere a IPES. Detto programma è stato poi approvato dalla Giunta Provinciale di Bolzano con delibera n. 815 del 26.09.2023 per complessivi n. 617 alloggi; in questo numero sono compresi anche tutti gli interventi già attualmente in corso e previsti nel precedente programma di costruzione. Per finanziare i programmi di costruzione suddetti nel periodo 2021-2025 e gli interventi di manutenzione straordinaria nel periodo 2021-2023 l'amministrazione Provinciale ha dato incarico all'Ipes di finanziare attraverso la stipula di un mutuo la quota parte eccedente la disponibilità finanziaria propria dell'Istituto.

Per l'attuazione dei suddetti programmi di costruzione nel bilancio di previsione 2024 sono stati stanziati complessivamente Euro 22.525.000.

Per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici nel bilancio di previsione 2024 sono stati stanziati complessivamente Euro 41.387.000.

Per l'acquisto di software e altri beni strumentali nel bilancio di previsione 2024 sono stati stanziati complessivamente Euro 284.000.

Per la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria degli edifici nel bilancio di previsione 2024 sono stati stanziati complessivamente Euro 3.970.000.

Con riferimento al contenuto ed al finanziamento dei suddetti programmi, si presume che i relativi mezzi finanziari necessari per la realizzazione del programma di costruzione, già approvati e stanziati, vengano messi a disposizione dagli organi competenti con regolarità.

Le entrate previste per la locazione degli alloggi aumenteranno leggermente anche nel 2024, passando da Euro 42,8 milioni (Forecast 2023) a circa Euro 43,0 milioni a causa dell'adeguamento del canone convenzionale provinciale.

Le entrate previste per le spese anticipate dall'Istituto da riaddebitare agli inquilini per spese condominiali e per spese per la cura delle zone verdi e la manutenzione degli impianti di riscaldamento nel 2024, dato il calo dei costi energetici rispetto all'anno 2023, ammonteranno a circa Euro 21.156.000.

Le plusvalenze su alienazioni previste per ca. Euro 1.050.000 derivano principalmente dalla prevista cessione di alloggi sfitti o permuta di diverse unità immobiliari da effettuarsi nel triennio 2024-2026.

I costi del personale nel 2024 diminuiranno secondo le previsioni passando da ca. Euro 15,1 milioni a ca. Euro 14.734.000, di cui Euro 1.100.000 per accantonamenti per il trattamento di fine rapporto.

Nel calcolo degli ammortamenti nel bilancio di previsione 2023, l'ammortamento viene interrotto e sospeso, in applicazione del principio contabile OIC n. 16, paragrafo 62, nei casi quando il valore contabile residuo del fabbricato corrisponde al valore del terreno su cui è stato costruito. Pertanto, le quote di ammortamento relative all'anno 2024 sono previste in Euro 12.931.000, di cui Euro 483.000 per beni immateriali e Euro 11.890.000 per beni materiali.

Nel bilancio di previsione 2024, prudenzialmente, sono stati calcolati interessi passivi per un totale di Euro 1.715.000 (Euro 560.000 per gli interessi sui depositi cauzionali degli inquilini e Euro 1.155.000 per gli interessi sul prestito BEI). Considerando che dal 01.01.2024 il tasso di interesse legale è sceso la 2,5% tale importo dovrebbe diminuire.

Il conto economico del bilancio di previsione 2024 si chiude con un utile pari ad Euro 1.467.000, che include un importo di Euro 1.050.000 per plusvalenze previste derivanti dalla vendita di diversi immobili dell'Istituto.

Il conto economico può dunque essere riassunto come segue:

Valore della produzione (A)		69.754.000
<i>di cui</i>		
<i>da canoni di locazione</i>	<i>43.044.000</i>	
<i>da altri ricavi</i>	<i>26.710.000</i>	

Costi della produzione (B)	66.766.000
Differenza tra valore e costi della produzione	2.988.000
Risultato della gestione finanziaria (C)	1.055.000
Rettifiche di valore di attività finanziarie (D)	0
Risultato prima delle imposte	1.933.000
Imposte sul reddito d'esercizio	466.000
Utile d'esercizio	1.467.000

I revisori confermano:

- **con riferimento al preventivo riguardante l'andamento della gestione finanziaria e patrimoniale:**
 - che il bilancio di previsione prevede un andamento equilibrato della gestione;
 - che il bilancio di previsione prevede un'utile pari ad Euro 1.467.000;
 - che nella predisposizione del bilancio di previsione è stato tenuto in debita considerazione il principio della prudenza.
- **con riferimento alla relazione esplicativa al bilancio di previsione:**
 - che le singole voci del conto economico, previste per l'anno 2024, sono dettagliatamente illustrate nella relazione allegata al bilancio e sono da ritenere attendibili.

In relazione alla valutazione degli immobili e nello specifico al calcolo degli ammortamenti, facciamo presente, che a partire dal 2011, tenendo conto della vita utile prevista, l'ammortamento per le unità immobiliari in affitto è calcolato con una percentuale di ammortamento decrescente in base allo stato di conservazione e ad una vita utile prevista che arriva fino a 90 anni.

In applicazione del principio contabile OIC n. 16, paragrafo 62, nel presente bilancio di previsione per il 2024, l'ammortamento viene interrotto e sospeso non appena il valore contabile residuo del fabbricato corrisponde al valore del terreno su cui è stato costruito.

Gli accantonamenti TFR sono stati calcolati secondo la normativa nazionale e provinciale.

Nel bilancio di previsione è previsto un accantonamento al fondo svalutazione crediti pari ad Euro 558.000.

Gli accantonamenti/storni utilizzati per la costituzione del fondo rischi e oneri per le controversie in corso con aziende e/o affittuari del bilancio di previsione 2024, sono stati determinati, sulla base di uno specifico elenco elaborato dal direttore dell'ufficio legale, Avv. Stefano Paparella.

Le imposte, che graveranno sul reddito imponibile dell'esercizio 2024, sono stimate complessivamente in ca. Euro 466.000.

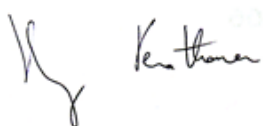
Premesso ed osservato quanto sopra, considerato che il bilancio e la documentazione allegata risultano redatti secondo le disposizioni normative e statutarie, i revisore esprimono parere favorevole all'approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2024.

Bolzano, 29 novembre 2023

Per i revisori

Il presidente

dott. Hugo Perathoner

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hugo Perathoner', with a small blue circular stamp or mark to the right of the name.