

RELAZIONE DELLA PRESIDENTE AL BILANCIO CONSUNTIVO 2022

Egredi Membri del Consiglio d'Amministrazione!

Egredi Membri del Collegio dei Sindaci!

Egredi Signore e Signori!

Nell'anno 2022 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 della Direzione generale dell'IPES. È stato pertanto in grado di 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 2022 sono stati spesi complessivamente € 30.403.584, precisamente € 5.913.329 per nuove costruzioni ed € 24.490.255 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 € 2.034.110.

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. Dei 434 alloggi previsti nell'ambito di detto programma edilizio, alla data del 31.12.2022, 39 sono stati ultimati (Andriano, Bressanone, Brunico, Castelrotto e Stelvio), 46 erano in costruzione, 220 erano in fase in progettazione, per ulteriori 46 era disponibile un'area edificabile mentre per i restanti 83 alloggi era prossima l'assegnazione dell'area.

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 2023 potranno essere avviate le procedure per la pubblicazione della gara di appalto.

A settembre 2021 sono iniziati i lavori per la realizzazione di 15 alloggi in via Maso della Pieve; il ritrovamento di ingenti quantità di amianto e di altri inquinanti nel terreno ha imposto una lunga procedura di bonifica durata quasi un anno; l'ultimazione è prevista per la primavera del 2024.

Il progetto esecutivo per la realizzazione di 28 alloggi nella zona di espansione "Druso est/Prati di Gries" è in fase di ultimazione e la pubblicazione della gara di appalto è prevista entro l'estate del 2023. IPES ha 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 ultimati e lo scioglimento del consorzio è previsto nei primi mesi del 2023.

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

Nel comune di **Laives** è stato ultimato il cantiere per la realizzazione di 30 alloggi per il ceto medio all'ultimo lotto della zona di espansione Toggenburg 1; il relativo certificato di agibilità è stato rilasciato nel dicembre 2022.

Nel comune di **Egna** l'Istituto dispone di un lotto edilizio nella zona "C2 Gänsplätzen" per la realizzazione di 12 alloggi. Il progetto esecutivo è stato esaminato ed approvato dalla Commissione Tecnica e la pubblicazione della gara di appalto per i lavori è prevista per il 2023.

Nel comune di **Ora** è stata aggiudicata la gara per l'affidamento dei servizi di progettazione per la realizzazione di 8 alloggi nella zona di espansione "Palain", la consegna del progetto esecutivo e la pubblicazione della gara di appalto sono previste per il 2023.

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 precedenza proprietà della Provincia. È stato bandito un concorso di progettazione pubblico e nel 2022 è stato decretato lo studio vincitore. Per la realizzazione del progetto è stata avviata la pratica per la modifica del piano di attuazione con contestuale inizio della progettazione preliminare.

A **Silandro** l'Istituto è proprietario di un terreno nella zona di espansione "Malaun C3". I lavori di costruzione sono stati appaltati ad un'impresa locale. Nel corso del 2022 è stato realizzato l'edificio al grezzo inclusa la copertura. La fine dei lavori è prevista entro la fine del 2023.

A **Laces**, il progetto esecutivo per il lotto assegnato nella zona Kreuzbichl è stato elaborato e nell'autunno del 2022 è stato validato. I lavori sono stati appaltati e l'aggiudicazione è prevista entro l'estate del 2023.

A **Martello** sono stati appaltati i lavori e l'aggiudicazione degli stessi è stata pure a favore di un'impresa locale. Nel corso del 2022 è stato realizzato l'edificio al grezzo inclusa la copertura. La fine dei lavori è prevista entro l'autunno del 2023.

A **Terlano**, l'IpES è proprietario di un lotto edificabile nella zona Kastl a Settequerce. È stato elaborato il progetto esecutivo e nell'autunno del 2022 è stato validato. I lavori sono stati appaltati e l'aggiudicazione è prevista entro l'estate del 2023.

A **Scena** il Comune ha assegnato un lotto edificabile per la costruzione di 8 alloggi nella zona Widum-Goyen II. È in corso la preparazione della documentazione propedeutica alla pubblicazione del concorso di progettazione che è prevista per il 2023.

A **Badia** è stato approvato il progetto definitivo per la realizzazione di 5 nuovi alloggi nella z. esp. "Boscdaplan II" ed è in fase di ultimazione il progetto esecutivo.

A **Bressanone** sono stati collaudati i lavori per 18 alloggi in via Roncato 11 sotto tutela storico artistica, di cui 9 alloggi per anziani oltre a spazi per uffici per il Comune di Bressanone e 9 alloggi per il ceto medio.

A **Bressanone** è stato approvato il progetto esecutivo di 9 nuovi alloggi nella z. esp. "Landwirt" ed è in fase pubblicazione la gara di appalto per i lavori.

A **Brunico** è stato approvato il progetto esecutivo per la realizzazione di 34 nuovi alloggi nell'area dell'ex caserma "Decobelli".

A **Castelrotto** è stato ultimato il collaudo di 6 alloggi nella z. esp. "Wegmacher II".

A **Dobbiaco** è stato ultimato il progetto esecutivo per la costruzione di 6 nuovi alloggi nella z. esp. "Sulzenhof" ed è stata pubblicata la gara di appalto per i lavori andata però deserta.

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

A **Ortisei** è stato aggiudicato il concorso di progettazione per la costruzione di 15 nuovi alloggi nella z. esp. "Socrepi 1" e conferito il relativo incarico.

A **San Lorenzo di Sebato** è in fase di ultimazione il progetto esecutivo per la costruzione di 8 nuovi alloggi nella z. esp. "Auerwiese".

A **Vipiteno** è stata aggiudicata la gara di appalto per la realizzazione di 12 nuovi alloggi in via S. Margherita e consegnati i relativi lavori all'impresa.

Interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria

Nel corso dell'anno trascorso sono stati completati **451** 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 **6** interventi di installazione di servoscala.

A **Bolzano**—è in corso la gara di appalto per l'intervento di riqualificazione energetica dell'edificio di via Milano 88, mentre per la riqualificazione dell'edificio di via Resia 28 è in fase di redazione il progetto preliminare.

Si sono conclusi i lavori di completo rifacimento degli intonaci pericolanti della sede IPES di via Milano 2.

Nel corso del 2022 è stata completata la completa sostituzione del sistema di distribuzione acqua calda nell'edificio di via Brescia 1.

È stato avviato il progetto di riqualificazione energetica dell'edificio di via Similaun 70; l'inizio lavori è previsto per il 2023, nello stesso anno verranno avviati i lavori per la sostituzione dei serramenti nei 96 alloggi di via Cagliari 1-31, seguiranno altri due lotti per complessivi 314 alloggi.

Oltre all'attività ordinaria, l'Ufficio Tecnico Est ha ultimato la rendicontazione finale di 3 interventi cofinanziati con fondi FESR di riqualificazione energetica: **Gais** (8 alloggi), **Luson** (6 alloggi) e **Vipiteno** (12 alloggi).

Sono stati ultimati e collaudati i lavori di risanamento energetico a **Gais**, via Lovello 1-15 (8 alloggi) e **Vipiteno**, via Riesenbachl 2 (12 alloggi), interventi cofinanziati con fondi FESR.

Sono state aggiudicate le gare di servizi di progettazione e avviate le progettazioni per il risanamento energetico a **San Martino in Badia**, Via Nicl Dasser 27-28 (10 alloggi) e a **Barbiano**, Via San Giacomo 27 (7 alloggi).

È stata aggiudicata la gara di servizi di progettazione e avviata la progettazione per le chiusure dei corpi scala a **Naz Sciaves/Aicha**, Oberdorf 17 (7 alloggi).

Sono stati iniziati e ultimati i lavori di impermeabilizzazione e adeguamento antincendio di un garage interrato a **Vipiteno** via Gänsbacher 27-31 (27 posti auto).

Sono stati ultimati i lavori a **Bressanone**, via Castellano 83-87 (17 alloggi), intervento cofinanziato con Superbonus 110 %.

Sono stati aggiudicati i lavori per il risanamento energetico a **San Candido**, via Dr. Scheiber 17 (6 alloggi) intervento cofinanziato con il PNC al PNRR.

Sono stati aggiudicati i lavori per il risanamento energetico a **Perca**, via Poligono 47-49 (8 alloggi), cofinanziati con il PNC al PNRR, e i lavori per il risanamento energetico a **Bressanone**, via Vittorio Veneto 33 (26 alloggi), cofinanziati con Superbonus 110%.

Sono stati iniziati ed ultimati i lavori per il completamento del risanamento energetico a **Valdaora** via Ontani 12 e 17 (2 alloggi).

È stato ultimato il progetto esecutivo per il risanamento energetico a **Brunico** via Kerer 45 (14 alloggi) e pubblicata la gara per l'appalto dei lavori, intervento cofinanziato con il PNC al PNRR.

È stata ultimata la progettazione esecutiva per il risanamento energetico dell'edificio a **Sarentino** via Alto Adige 19 (6 alloggi), intervento cofinanziato con il PNC al PNRR.

È stato ultimato il progetto definitivo ed è in fase di ultimazione il progetto esecutivo per il risanamento energetico a **Valle di Casies**, Colle Bircha 1A-B (12 alloggi).

È stato ultimato il progetto definitivo per il risanamento energetico a **Chiusa**, via Seebegg 9 (8 alloggi).

Sono stati ultimati i lavori di sostituzione di serramenti a **Racines/Mareta**, Via San Giovanni 5-6 (8 alloggi), **Renon/Collalbo**, Via Stazione 9-25 (11 alloggi), **Velturmo**, Baumanngasse/Tanzgasse (8 alloggi) e **Castelrotto**, Vicolo Buehl 18 (8 alloggi).

Sono stati ultimati i lavori di risanamento di **34 alloggi**, bandite e aggiudicate **2 nuove gare** per il risanamento di ulteriori 40 alloggi.

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

Ad **Appiano**, via M. Sparerer 171-227 (29 all.) i lavori di risanamento energetico del complesso sono stati ultimati e nell'autunno del 2022 è stato emesso il relativo certificato di regolare esecuzione;

A **Lagundo**, via M. Ladurner 7-11 (30 alloggi) i lavori di risanamento energetico del complesso sono stati conclusi nel 2022. È in corso il relativo collaudo che si prevede si concluderà entro il 2023. Intervento cofinanziato con i fondi FESR.

Il progetto esecutivo per i lavori di risanamento energetico del fabbricato a **S.Pancrazio**, Widumanger 5-7 (10 all.) è stato rielaborato per adeguarlo ai prezzi attuali ed i lavori sono stati riappaltati. Nel 2023 è prevista l'aggiudicazione dei lavori e la successiva esecuzione degli stessi. Intervento cofinanziato con il PNC al PNRR,

A **Castelbello**, via tre Canti 2-4 (8 all. + 3 nuovi in seguito alla sopraelevazione) i lavori sono conclusi ed è in corso il relativo collaudo che si concluderà entro il 2023;

A **Merano**, p.za S. Vigilio 11-12 (24 all.) i lavori di risanamento energetico del fabbricato sono stati ultimati nel 2022 ed è in corso il relativo collaudo che si concluderà entro il 2023. Lavori cofinanziati con i fondi dell'Superbonus 110%.

Merano, via D. Chiesa 4-30 (110 all.) i lavori sono stati aggiudicati e consegnati nel 2022. A metà del 2022 si è però reso necessario procedere alla rescissione del contratto

con il RTI risultato aggiudicatario dei lavori. L'accordo transattivo si è concluso in primavera 2023 con la firma della risoluzione del contratto e ora si sta procedendo alla rielaborazione del progetto per poterli riappaltare in tempi stretti.

Per l'intervento a **Merano**, via Manzoni 119-121 sono ancora in corso le trattative con i proprietari di 2 alloggi per la definizione degli interventi e la suddivisione dei relativi costi.

A **Merano**, p.za S. Vigilio 1-3-4 (36 all.) è stato elaborato il progetto di risanamento energetico ed è stata indetta la gara per l'esecuzione dei lavori. Nel 2023 è prevista l'aggiudicazione dei lavori e l'esecuzione degli stessi. Intervento cofinanziato con il PNC al PNRR.

A **Malles**, Laudes (7 all.) è stato ultimato il progetto esecutivo e successivamente rielaborato per adeguarlo ai prezzi attuali. I lavori sono stati appaltati e aggiudicati. L'inizio dei lavori è previsto per la primavera del 2023. Lavori cofinanziati con i fondi del Superbonus 110%,

Nell'ambito della manutenzione ordinaria sono stati affidati nel corso dell'anno 116 nuovi incarichi per un totale di spesa prevista (in media sono contratti da 24 o 36 mesi) di ca. € 7.200.000 che fanno riferimento a ca. 8.800/9.000 fatture elaborate. Aggiunti ai contratti già in essere, nell'anno 2022 si è raggiunto un numero di 357 contratti attivi gestiti dall'Ufficio Tecnico Manutenzione.

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.

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

Le tematiche dell'antincendio, la lotta alla legionellosi, la manutenzione e gestione delle linee vita degli edifici IpES ed altri vari ambiti riguardanti la manutenzione programmata e la prevenzione si stanno inquadrando sempre più come un proprio settore all'interno dell'ufficio manutenzione al quale si sta cercando risposta. Questo va rafforzato e definito come struttura, per poter fare fronte all'aumento della vetustà degli impianti da gestire e l'aumento continuo di normative e leggi da rispettare.

Si rimarca inoltre l'importanza delle manutenzioni straordinarie del patrimonio esistente dell'IpES, al quale va data priorità per garantire la qualità costruttiva degli edifici a lungo termine e alleggerire l'aumento costante della mole di interventi sostenuti dalla manutenzione ordinaria.

Amministrazione degli stabili dell'Istituto e in amministrazione condominiale

Nel corso dell'anno 2022, nei tre Centri Servizi all'Inquilinato sono stati amministrati 554 complessi residenziali di proprietà esclusiva dell'Istituto. Tale attività riguarda l'amministrazione degli spazi comuni, degli spazi verdi e altri spazi esterni, nonché la rendicontazione agli inquilini con la suddivisione delle spese accessorie in base ai consumi e alle quote millesimali. Inoltre è stata eseguita la rendicontazione delle spese accessorie agli inquilini dei 460 condomini amministrati da amministratori esterni. Con riferimento alla rendicontazione condominiale l'anno 2022 è stato caratterizzato dall'estremo aumento dei costi per l'energia, fatto che ha reso necessario un adeguamento degli accenti per spese nel corso dell'anno, aumento criticato da più parti.

Con riferimento all'amministrazione degli stabili, gli edifici dell'Ipes nella loro stragrande maggioranza non si differiscono dagli altri edifici presenti sul territorio provinciale. Soprattutto in ambito urbano sono presenti alcuni complessi critici, che ottengono anche una certa visibilità mediatica. In collaborazione con i vari attori del settore sociale e culturale e le forze dell'ordine i centri servizi sono impegnati nella risoluzione di queste situazioni critiche.

Assegnazione di alloggi

L'anno 2022 nell'area assegnazioni era caratterizzato dal fatto che si trattava del primo anno dove il nuovo sistema delle graduatorie è andato a pieno regime. Questo sistema prevede la possibilità di presentare le domande nell'arco di tutto l'anno, la validità delle singole domande per un triennio e la valutazione della situazione economica in base alla Durp.

Nell'anno 2022 a Bolzano è stato possibile assegnare un alloggio a tutti i richiedenti delle graduatorie generali fino a: 2 persone 19 punti, 3 persone 23 punti, 4 persone 27 punti 5 persone 32 punti (fino a 33 punti per gli alloggi di grandi dimensioni destinati a 6 o più persone) in base alle graduatorie delle domande presentate nel 2021 e nei primi mesi del 2022. I richiedenti inseriti nella graduatoria per "persone anziane" hanno invece ottenuto l'assegnazione di un alloggio con un punteggio minimo di 18 punti.

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

Nell'anno 2022 in tutta la provincia sono state presentate 2.264 domande di assegnazione di un alloggio sociale.

Patrimonio immobiliare dell'Istituto

Al 31.12.2022 l'Istituto disponeva di 13.465 alloggi di cui 15 presi in affitto da privati.

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

Suddivisione per classi di età degli inquilini

204 titolari di contratto d'affitto hanno da 0 – 30 anni

757 titolari di contratto d'affitto hanno da 31 – 40 anni

1767 titolari di contratto d'affitto hanno da 41 – 50 anni

3149 titolari di contratto d'affitto hanno da 51 – 60 anni

2565 titolari di contratto d'affitto hanno da 61 – 70 anni

2336 titolari di contratto d'affitto hanno da 71 – 80 anni

1439 titolari di contratto d'affitto hanno da 81 – 90 anni

196 titolari di contratto d'affitto hanno da 91 – 100 anni

4 titolari rientrano nella fascia oltre i 100 anni.

Nell'anno 2022 sono stati effettuati inoltre 57 cambi di alloggio richiesti dagli inquilini, prevalentemente per motivi di salute.

Nell'anno 2022 sono stati consegnati 401 alloggi (di cui 57 cambi di alloggio); 13 in nuove costruzioni, 388 in vecchi complessi.

Monitoraggio e contenimento della morosità

L'anno 2022 è stato segnato da una nuova emergenza economica legata all'incremento dei prezzi causato dall'aumento dei costi dell'energia connessi alla difficile situazione politica internazionale. L'aumento del costo dell'energia ha reso necessario, nel mese di settembre 2022, l'adeguamento dell'acconto delle spese condominiali. Ciò ha comportato un brusco aumento della morosità che tuttavia, grazie ad un'intensa attività di sollecito e di concessione di dilazioni di pagamento, ha mantenuto livelli stabili nei mesi successivi.

L'attività di recupero crediti ha potuto svolgersi in maniera proficua sia dal lato della riscossione spontanea, che attraverso la ripresa delle procedure legali per il rilascio degli

immobili e delle procedure di riscossione coattiva, precedentemente sospese per l'emergenza Covid.

La percentuale della morosità maturata nell'anno 2022 rispetto al fatturato totale per affitti e spese accessorie ammonta al 3,52%.

Nel corso del 2022 il Gruppo di lavoro Contabilità affitti ha predisposto la documentazione per l'emissione di 103 decreti ingiuntivi per morosità e di 98 atti di precetto. A fronte di 207 appuntamenti di sfratto fissati dall'Ufficiale Giudiziario si è riusciti, grazie al supporto dei servizi sociali e degli enti assistenziali e di volontariato, a predisporre piani di rientro rateale del debito con gli inquilini debitori limitando pertanto le procedure di rilascio forzato dell'alloggio. Nell'anno 2022 è stato necessario eseguire 20 procedure di sfratto di inquilini di alloggi, 1 sfratto di un locatario di un bene a destinazione commerciale, 3 sfratti relativi a garage/posti auto e 12 sfratti di assegnatari di posti letto in case albergo per lavoratori.

Finanziamento attività costruttiva e manutenzione straordinaria degli immobili

Nel corso dell'anno 2022 è stato perfezionato il contratto di prestito con BEI di durata trentennale garantito dalla Provincia per € 125.578.500, destinato al finanziamento del programma di costruzione per il periodo 2021-2025 e degli interventi di risanamento e di manutenzione straordinaria degli edifici per il triennio 2021-2023 per la quota non finanziabile tramite la disponibilità finanziaria dell'Istituto.

La prima tranche del finanziamento di € 16.000.000 è stata richiesta ed erogata nel mese di luglio ad un tasso fisso trentennale del 2,68%.

Nel corso dell'anno 2022 i progetti IPES sono stati ammessi ai contributi PNRR/PNC per € 15.719.970 e ai contributi PINQUA per € 15.000.000, rendendo disponibile quindi una quota di finanziamento derivante dal prestito BEI che può essere destinata al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria per il biennio 2024-2025 in sostituzione ai contributi provinciali inizialmente previsti.

La Giunta Provinciale, nella seduta del 4 aprile 2023, ha deciso di autorizzare IPES ad attingere al prestito BEI anche per il finanziamento della manutenzione straordinaria per gli anni 2024 e 2025, nonostante l'incremento del costo dell'indebitamento legato all'aumento dei tassi di interesse.

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

Euregio+ è stata anche incaricata di effettuare l'analisi economico finanziaria dell'operazione di finanziamento e dell'impatto di tale operazione sugli equilibri economici e finanziari dei bilanci futuri dell'Istituto.

A garanzia del mantenimento degli equilibri economici e finanziari la Giunta Provinciale, con proprio verbale della seduta del 4 aprile 2023, ha disposto di intervenire con l'erogazione di contributi in conto esercizio a copertura dell'onere per interessi passivi nel caso il bilancio dell'IPES registrasse una perdita di esercizio e con l'erogazione di maggiori contributi in conto capitale per il finanziamento della manutenzione straordinaria dall'anno 2026. In quanto la disponibilità finanziaria di IPES per il cofinanziamento della manutenzione risulterà ridotta a causa del pagamento di rate di ammortamento del prestito più elevate di quanto inizialmente previsto in seguito all'aumento dell'onere per interessi passivi.

Per quanto attiene le somme spese per l'attività costruttiva, nell'anno 2022 la Provincia ha finanziato con contributi in conto capitale solamente i cantieri i cui impegni di spesa sono stati assunti in anni precedenti alla stipula del contratto di prestito per complessivi € 5.075.349, mentre i costi relativi agli altri interventi costruttivi sono stati finanziati attraverso il contratto di prestito per € 837.981 e con mezzi propri a copertura delle spese del personale tecnico portato ad incremento del valore degli stabili finanziati con mutuo per € 432.376.

Per finanziamento della manutenzione straordinaria, nell'anno 2022 la Provincia non ha erogato alcun finanziamento. Il fabbisogno finanziario è stato coperto attraverso fondi propri per € 16.248.455, attraverso il capitale di prestito per € 6.998.421, attraverso contributi FESR per € 2.532.452, attraverso fondi PNC per € 312.661.

Il Consiglio d'Amministrazione ha effettuato nell'anno 2022 complessivamente 13 sedute e approvato 90 delibere.

Analisi del bilancio d'esercizio al 31.12.2022

Andamento del fatturato e della gestione

Andamento dei ricavi

I ricavi delle vendite e delle prestazioni dell'Istituto 2022 sono stati pari ad € 60.528.727, in aumento rispetto a quelli del 2021 di € 4.711.645.

Andamento della gestione

L'esercizio 2022 si chiude con un utile d'esercizio pari ad € 3.791.810, in diminuzione rispetto a quello dell'esercizio 2021, pari invece a € 4.728.028.

Nell'esercizio in esame il valore aggiunto è leggermente aumentato passando da € 36.315.948 ad € 37.102.178 sostanzialmente per l'aumento dei ricavi delle vendite complessive. Il rapporto tra valore aggiunto e valore della produzione è però diminuito passando dal 65,1% al 61,3% per una minore incidenza percentuale sul valore della produzione. Le spese per il personale sono aumentate attestandosi ad € 13.169.130 rispetto ai precedenti € 12.774.890, principalmente per gli aumenti dell'accantonamento del fondo TFR. L'incidenza dei costi del personale sul fatturato è comunque diminuita al 21,8% rispetto al 22,9% del precedente esercizio. Il margine operativo lordo è leggermente migliorato rispetto all'esercizio precedente passando da € 23.541.058 ad € 23.933.048, corrispondenti ad un'incidenza sui ricavi del 39,5% (es. prec. 42,2%).

Il risultato operativo - al netto degli altri ricavi ed oneri - è peggiorato di € 177.429 rispetto all'esercizio precedente ed ammonta ad € 11.399.858 (€ 11.588.607 nell'anno precedente). Il peggioramento è dovuto principalmente al maggior accantonamento per rischi su crediti che è stato necessario effettuare in questo esercizio per l'aumento della morosità dei crediti v/inquilini.

Il saldo tra i proventi e gli oneri finanziari è diminuito da + € 41.542 a - € 121.586 causa aumento del tasso legale con cui maturano gli interessi sui depositi cauzionali e per gli interessi maturati sugli importi presi a prestito dalla BEI.

Il saldo tra gli altri proventi e oneri (voci a5, b12, b13 e b14 del Conto Economico) è peggiorato rispetto al 2021. La diminuzione è stata di € 311.138, passando da - € 3.971.489 a - € 4.282.627.

Le imposte d'esercizio ammontano a € 3.203.565 pari al 5,3% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni (es. prec. 5,3%), stabili rispetto all'anno precedente. I dettagli riguardanti le imposte dell'esercizio sono riportati nella nota integrativa.

Dal prospetto del Rendiconto Finanziario 2022 del bilancio emerge che il saldo delle disponibilità liquide a fine esercizio sono aumentate di € 14.407.450 passando da € 17.091.345 a € 34.498.795.

Investimenti e finanziamenti

Gli investimenti dell'esercizio in commento riguardano per € 472.820 le immobilizzazioni immateriali e per € 38.645.512 le immobilizzazioni materiali.

Nello specifico, nel corso dell'esercizio il valore delle immobilizzazioni materiali ha registrato incrementi di valore per € 37.301.194 per l'acquisto/costruzione/manutenzione straordinaria di alloggi, per € 789.728 per l'acquisto/costruzione/manutenzione straordinaria di beni strumentali e sale riunioni e € 475.470 per l'acquisto/costruzione/manutenzione straordinaria di stabili in uso diretto. Il valore delle immobilizzazioni in corso e acconti è diminuito di € 6.708.190.

I restanti investimenti riguardano attrezzature commerciali (€ 4.981) ed altri cespiti (€ 74.139).

Gli investimenti in immobilizzazioni immateriali si suddividono in software in licenza d'uso per € 11.706, in stabili in diritto di superficie per € 449.702 e in lavori di manutenzione straordinaria su beni di terzi per € 11.412.

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

Gli ammortamenti sono descritti in dettaglio nella nota integrativa.

Situazione patrimoniale, finanziaria ed economica

Situazione patrimoniale e finanziaria

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

	es. 2022		es. 2021	
	€	%	€	%
Attivo				
Immobilizzazioni	1.409.353.251	95,87%	1.394.776.670	96,76%
Attivo circolante	60.433.681	4,11%	46.441.093	3,22%
Ratei e risconti attivi	227.870	0,02%	199.992	0,01%
Totale	1.470.014.802	100	1.441.417.755	100
Passivo				
Patrimonio netto	1.410.112.347	95,93%	1.405.850.180	97,53%
TFR e fondi per rischi e oneri	9.015.242	0,61%	9.188.415	0,64%
Debiti	42.283.793	2,88%	21.323.964	1,48%
Ratei e risconti passivi	8.603.420	0,59%	5.055.196	0,35%
Totale	1.470.014.802	100	1.441.417.755	100

Alla data di chiusura dell'esercizio la società dispone di un patrimonio netto pari al 95,87% del totale attivo, rispetto al 97,53% dello scorso anno.

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

RENDICONTO ECONOMICO
(importi in Euro)

	Esercizio 2022		Eserc. prec.		Variazioni	
	val.	%	val.	%	val.	%
RICAVI DELLE VENDITE/PRESTAZIONI	60.528.757	100	55.817.112	100	4.711.645	8,4%
- Costo del venduto (+a2+a3-b6-b11)	-20.751	0,0%	-21.141	0,0%	390	-1,8%
+ Produz. int. immob. tecniche (a4)	2.040.335	3,4%	2.334.684	4,2%	-294.349	-12,6%
- Altri costi di gestione (b7, b8)	-	42,0%	-	39,1%	-	16,6%
	<u>25.446.163</u>	%	<u>21.814.707</u>	%	<u>3.631.456</u>	
VALORE AGGIUNTO	37.102.178	61,3%	36.315.948	65,1%	786.230	2,2%
- Costi per il personale	-	21,8%	-	22,9%	-394.240	3,1%
	<u>13.169.130</u>	%	<u>12.774.890</u>	%		
MARGINE OPERATIVO LORDO	23.933.048	39,5%	23.541.058	42,2%	391.990	1,7%
- Ammortamenti gest. op. (10a/b/c)	-	19,4%	-	20,8%	-100.732	0,9%
	11.725.181	%	11.624.449	%		
- Accantonamenti gest. op.(10d)	-808.009	-	-328.002	-	-480.007	146,3%
	<u>-808.009</u>	1,3%	<u>-328.002</u>	0,6%		
RISULTATO OPERATIVO	11.399.858	18,8%	11.588.607	20,8%	-188.749	-1,6%
Saldo proventi/oneri finanziari	-121.856	0,2%	41.542	-	-163.398	393,3%
Saldo rettifiche val. att. fin.	0	0,0%	0	0,0%	0	
Saldo altri proventi e oneri (a5-b12-b13-b14)	-4.282.627	7,1%	-3.971.489	7,1%	-311.138	7,8%
	<u>-4.282.627</u>		<u>-3.971.489</u>			
RISULTATO EC. AL LORDO DELLE IMP.	6.995.375	11,6%	7.658.660	13,7%	-663.285	
- Imposte d'esercizio	-3.203.565	5,3%	-2.930.632	5,3%	-272.933	9,3%
	<u>-3.203.565</u>		<u>-2.930.632</u>			
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	3.791.810	6,3%	4.728.028	8,5%	-936.218	

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 8,4%. L'esercizio chiude con un utile d'esercizio pari a € 3.791.810.

Conto economico

	es. 2022	es. 2021
Valore della produzione	64.418.737	60.426.576
Costi della produzione	-57.301.506	-52.809.458
<i>Risultato operativo</i>	<i>7.117.231</i>	<i>7.617.118</i>
Proventi ed oneri finanziari	-121.856	41.542
Rettifiche valore attività finanziarie	0	0
Proventi ed oneri straordinari	0	0
Risultato economico al lordo delle imposte	6.995.375	7.658.660
Imposte dell'esercizio	-3.203.565	-2.930.632
Utile d'esercizio	3.791.810	4.728.028

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 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 2022.

LA PRESIDENTE

dott.ssa Francesca Tosolini

Bolzano, 23 maggio 2023