



**ISTITUTO PER
L'EDILIZIA SOCIALE DELLA
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**

**BILANCIO CONSUNTIVO
ESERCIZIO 2015**

Immagine frontespizio: Bressanone – via Hartwig – 8 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

Partita IVA 00121630214



NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO

Premesse

Il bilancio d'esercizio è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile, integrate dai principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti.

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 presume la continuazione dell'attività imprenditoriale;
- si segue il principio di continuazione nelle valutazioni;
- si applicano criteri prudenziali;
- si rispetta il criterio di competenza nei proventi e negli oneri;
- tutti gli elementi eterogenei sono valutati separatamente.

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.VII.6. "Altre riserve" e nel conto Profitti e Perdite alla voce E. "Proventi e oneri straordinari".



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.



Lasa – 6 alloggi

B. IMMOBILIZZAZIONI € 1.261.851.147

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 2015 sono stati spesi complessivamente € 31.083.085, precisamente € 8.292.117 per nuove costruzioni ed acquisti e € 22.790.968 per lavori di manutenzione straordinaria. Tale voce di spesa comprende € 2.926.260 relativi a costi del personale tecnico dell'Istituto capitalizzati, di cui € 884.935 ad incremento del valore delle nuove costruzione e degli acquisti ed € 2.041.325 ad incremento del valore degli interventi di manutenzione straordinaria.

B.I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI € 9.020.655

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

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

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

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 € 1.252.830.492

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 € 1.214.713.294

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2015 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 nuove disposizioni contenute ai commi 7 e 8 dell'art. 36 del D.L. 223/2006, che rendono fiscalmente indeducibile l'ammortamento delle aree occupate dalle costruzioni, per tutti i beni immobili si è provveduto a contabilizzare separatamente il valore delle aree.

I beni strumentali, relativi esclusivamente a beni produttivi classificati secondo la loro destinazione (uffici, sale di uso comune) o la loro natura (immobili della categoria catastale B, C e D), sono stati ammortizzati applicando la percentuale del 3%.

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

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

B.II.2 Impianti e macchinario € 209.538

Questa posta rappresenta il valore al 31.12.2015 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 € 20.303

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 € 395.983

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 € 37.491.374

Si tratta del valore dei cantieri non ancora ultimati alla fine del 2015.

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

Al 31.12.2015 figurano in costruzione 7 cantieri per la realizzazione di 85 alloggi ed in progettazione 13 cantieri per la realizzazione di 177 alloggi, per un valore complessivo di € 35.987.074.

L'importo di € 1.504.300 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 ridotto da € 9.418.385 a € 9.020.655 a causa dell'imputazione della quota di ammortamento 2015.

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 € 49.110.397, mentre il valore delle immobilizzazioni in corso e acconti si è diminuito di € 18.209.765.

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 € 1.237.805.414 a € 1.252.830.492.

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

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 conto impianto | 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 | € 644.303 | | € 564.533 | | € 79.770 | € 381 | | | | € 36.668 | | | € 43.483 |
| Altri | | | | | | | | | | | | | |
| Stabili in diritto di superficie | € 16.116.728 | | € 6.818.756 | | € 9.297.972 | € 65.542 | € 9.068 | | | € 368.376 | | € 62.230 | € 8.941.976 |
| Lavori di manutenzione su beni di terzi | € 139.449 | | € 98.806 | | € 40.643 | € 1.176 | | | | € 5.591 | | € 1.032 | € 35.196 |
| Totale | € 16.900.480 | | € 7.482.095 | | € 9.418.385 | € 67.099 | € 9.068 | | | € 410.635 | | € 63.262 | € 9.020.655 |

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 in conto impianti |
| Terreni e fabbricati: | € 4.003.481 | | | | € 4.003.481 | € 42.974 | € -2 | € 4 | | | | €36.574 | € 4.009.875 |
| Alloggi di proprietà e alloggi conferiti dalla Provincia | € 1.264.356.732 | | € 115.569.901 | | € 1.148.786.831 | € 43.861.526 | € 46.488 | € 140.348 | | € 10.430.149 | | | € 1.182.124.348 |
| Beni strumentali e sale riunioni | € 38.444.353 | | € 12.796.396 | | € 25.647.957 | € 5.079.042 | € -55.554 | | | € 960.725 | | € 3.879.618 | € 25.831.102 |
| Stabili in uso diretto | € 5.680.444 | | € 2.778.216 | | € 2.902.228 | € 1.316 | | | | € 155.124 | | € 451 | € 2.747.969 |
| Impianti e macchinari | € 334.125 | | € 94.513 | | € 239.612 | € 28.273 | | | | € 30.076 | | € 28.271 | € 209.538 |
| Attrezzature industriali e commerciali | € 284.279 | | € 271.050 | | € 13.229 | € 13.030 | | € 54 | | € 5.902 | | | € 20.303 |
| Altri beni | € 8.197.717 | | € 7.686.779 | | € 510.938 | € 84.236 | | € 8.531 | | € 190.660 | | | € 395.983 |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | € 55.701.138 | | | | € 55.701.138 | | | € 18.209.765 | | | | | € 37.491.374 |
| Totale | € 1.377.002.269 | | € 139.196.855 | | € 1.237.805.414 | € 49.110.397 | € -9.068 | € 18.358.702 | | €11.772.636 | | € 3.944.914 | € 1.252.830.492 |

C. CAPITALE CIRCOLANTE € 82.772.812

C.I. RIMANENZE € 8.680

C.I.5. Acconti € 8.680

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

C.II. CREDITI € 29.547.457

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.

C.II.1. Verso utenti e clienti € 27.070.201

Tale voce comprende:

a) I crediti nei confronti degli inquilini per affitti ed accessori ammontano nell'anno 2015 ad € 6.643.035. Rispetto al 31.12.2014 la situazione dei crediti verso inquilini e proprietari di alloggi in amministrazione si può rappresentare come segue:

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| ➤ Crediti al 31.12.2014 | + € 6.057.264 |
| ➤ Crediti maturati nell'anno 2015 | + € 2.257.456 |
| ➤ Crediti recuperati nell'anno 2015 | - € 1.671.685 |
| ➤ Crediti al 31.12.2015 | = € 6.643.035 |

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

| Tipologia | Importo del credito | Numero dei debitori |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Alloggi | € 2.331.275 | 1.458 |
| Negozi/uffici | € 202.995 | 34 |
| Case albergo | € 93.104 | 199 |
| Garage/posto macchina | € 46.479 | 78 |
| Condominio | € 587 | 2 |
| Diversi locali | € 4.030 | 5 |
| Ex inquilini | € 3.964.565 | 1.510 |
| Totale | € 6.643.035 | 3.286 |

La seguente tabella evidenzia il numero dei debitori attivi suddiviso a seconda dell'entità del credito:

Inquilini/assegnatari attivi:

| Importo del credito | Numero dei debitori | Importo |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| <= 1.000 | 1.195 | € 454.367 |
| 1.001-3.000 | 390 | € 692.607 |
| 3.001-5.000 | 91 | € 348.800 |
| 5.001-7.000 | 31 | € 183.140 |
| 7.001-9.000 | 19 | € 152.364 |
| 9.001-11.000 | 12 | € 116.874 |
| 11.001-13.000 | 8 | € 94.770 |
| 13.001-15.000 | 5 | € 70.020 |
| 15.001-17.000 | 7 | € 96.564 |
| 17.001-20.000 | 6 | € 108.122 |
| > 20.000 | 13 | € 360.841 |
| Totale | 1.777 | € 2.678.469 |

Nel corso dei primi tre mesi dell'anno 2016 l'Istituto ha recuperato crediti relativi all'anno 2015 per un importo di € 917.567.

La morosità complessiva relativa all'anno 2015 si riduce pertanto ad € 5.725.468 ed è rappresentata nella seguente tabella:

| Tipologia | Importo del credito | Numero dei debitori |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Alloggi | € 1.672.189 | 873 |
| Negozi/uffici | € 132.538 | 22 |
| Case albergo | € 25.604 | 75 |
| Garages/posti macchina | € 37.166 | 35 |
| Condominio | € 576 | 1 |
| Diversi locali | € 2.659 | 5 |
| Ex inquilini | € 3.854.736 | 1.452 |
| Totale | € 5.725.468 | 2.463 |

Per il recupero della morosità attuale sono in corso i seguenti provvedimenti:

| PROVVEDIMENTI | NUMERO |
|---|---------------|
| Solleciti | 1.019 |
| Concessione di pagamento rateizzato | 360 |
| Decreti in preparazione | 67 |
| Decreti ingiuntivi in corso | 121 |
| Decreti e concessione di pagamento rateizzato | 89 |
| Atti in preparazione per il concessionario | 78 |
| Atti inviati ad Equitalia | 1.080 |
| Nessun provvedimento | 472 |
| Totale | 3.286 |

Nel corso dell'anno 2015 è stato necessario procedere allo sfratto di 15 inquilini di alloggi, di 1 inquilini di un magazzino, di 3 assegnatari di garage e di 19 assegnatari di posto letto in casa albergo.

- b) per € 4.624.536, i crediti relativi alla fatturazione del mese di gennaio 2016 effettuata in forma anticipata nel mese di dicembre 2015; la contropartita è esposta alla voce E. del passivo "ratei e risconti";
- c) per € 18.870.760 i crediti per spese di amministrazione degli alloggi gestiti dall'Istituto, degli alloggi ceduti in amministrazione condominiale esterna e degli alloggi presi in affitto da privati per i quali deve ancora effettuarsi il conguaglio con gli acconti addebitati mensilmente agli inquilini;
- d) per € 115.699 i crediti verso altri enti ed imprese.

Gli importi sopra indicati sono assunti al netto della quota accantonata ai fondi svalutazione crediti per un importo di € 3.183.829.

I fondi svalutazione crediti si compongono come segue:

- Il fondo rischio su crediti di difficile recupero nei confronti imprese ed enti per € 12.177.
- Il fondo perdite presunte su crediti nei confronti degli inquilini, costituito a copertura della morosità di difficile recupero, ceduta al concessionario per la riscossione coattiva per € 3.171.652.

Il prospetto illustra la movimentazione dei fondi perdite su crediti nei confronti degli inquilini e delle imprese nel corso dell'anno 2015.

Fondo perdite su crediti verso inquilini

| | |
|---------------------|--------------------|
| Saldo iniziale | € 2.523.614 |
| Utilizzo | - € 9.477 |
| Accantonamento 2015 | € 657.515 |
| | € 3.171.652 |

Fondo perdite su crediti verso clienti

| | |
|---------------------|-----------------|
| Saldo iniziale | € 9.620 |
| Accantonamento 2015 | € 2.557 |
| | € 12.177 |

C.II.4. Verso la Provincia Autonoma di Bolzano **€ 1.219.140**

Rappresenta:

- per € 745.608 il credito relativo all'anno 2014 e 2015 a titolo di contributo 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 € 473.532 il credito per finanziamenti impegnati dalla Provincia ai sensi dell'art. 2, lettera A) della L.P. 13/98 relativamente all'attività di costruzione, manutenzione straordinaria ed acquisto del periodo ottobre – dicembre 2015.

Nel mese di dicembre 2015 la Provincia ha versato all'Istituto il credito residuo relativo a finanziamenti impegnati negli anni 2009 e 2014, tali fondi sono destinati a finanziare la costruzione di specifici cantieri negli anni 2016 e 2017.

C.II.4-bis) Crediti tributari € 261.078

Trattasi per € 222.804 del credito IRAP relativo all'anno 2015 per versamenti in acconto versati in eccesso e per € 38.274 del credito derivante dall'istanza di rimborso per gli anni 2007-2011 della deduzione ai fini IRES dell'IRAP dovuta sulle spese per il personale, già parzialmente incassato nel corso del presente esercizio.

C.II.5. Verso altri € 997.038

C.II.5.1. Stato € 532

C.II.5.4. Diversi € 996.506

Trattasi dei depositi cauzionali versati dall'Istituto per € 49.321, degli anticipi a funzionari dell'economato e dei centri servizi all'inquilinato di Merano e Bressanone per € 6.698, dei crediti v/la Provincia Autonoma di Bolzano per il pagamento dello stipendio di una dipendente in comando per € 28.381, degli

anticipi spese contrattuali per € 5.525, dei crediti verso fornitori per € 184.790, delle fatture sospese e bloccate per € 721.790.

Durata residua dei crediti

| Voci di bilancio | Importi esigibili entro l'esercizio successivo | Importi esigibili oltre l'esercizio successivo | | Saldi di bilancio |
|---|--|--|-------------------------------|---------------------|
| | | di durata residua < 0 = 5 anni | di durata residua > di 5 anni | |
| II.1. Crediti verso utenti e clienti | € 27.070.201 | | | € 27.070.201 |
| II.4. Crediti verso la Provincia Autonoma di Bolzano | € 1.219.140 | | | € 1.219.140 |
| II.4-bis) Crediti tributari | € 222.804 | € 38.274 | | € 261.078 |
| II.5.4. Crediti verso altri: diversi | € 947.717 | | € 49.321 | € 997.038 |
| Totale | € 29.459.862 | € 38.274 | € 49.321 | € 29.547.457 |

C.IV. DISPONIBILITÀ LIQUIDE **€ 53.216.675**

C.IV.1.a. Depositi presso la tesoreria **€ 53.216.675**

Si tratta delle giacenze di denaro sui conti correnti di tesoreria al 31.12.2015 esse risultano così suddivise:

- giacenza relativa ai fondi dell'Istituto destinati al finanziamento dell'attività ordinaria € 16.640.482
- giacenza relativa a fondi dell'Istituto destinati al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria e al progetto Sinfonia € 6.920.142

- giacenza relativa al conto dove affluiscono gli anticipi della Provincia per costruzioni € 18.730.628
- giacenza relativa ai conti dove affluiscono gli anticipi della Provincia per il sussidio casa € 10.925.423

Il notevole incremento della giacenza di cassa è dovuto principalmente al versamento da parte della Provincia, alla fine dell'anno 2015, di tutti i fondi impegnati in anni precedenti destinati all'attività costruttiva e alla concessione del sussidio casa.

Mentre i fondi anticipati sul conto destinato al finanziamento dell'attività costruttiva saranno utilizzati nel corso degli anni 2016 e 2017, i fondi destinati al sussidio casa non utilizzati al 18 luglio 2016, data in cui la competenza per il servizio sarà trasferita ai Distretti Sociali, saranno riversati alla Provincia.



VOCI DEL PASSIVO

A.PATRIMONIO NETTO € 1.277.721.203

A.I. CAPITALE DI DOTAZIONE € 4.678.894

Costituito dalla dotazione, all'atto della costituzione dell'Istituto, di patrimoni ex-Gescal, ex-Incis e ex-Legge 640/54 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. Nel corso del 2015 il fondo di dotazione è aumentato di € 237.000 a seguito del conferimento da parte della Provincia Autonoma di Bolzano di un immobile costituito da due beni strumentali a Prato allo Stelvio.

A.III. RISERVE DI RIVALUTAZIONE € 11.485.648

Rappresentano la rivalutazione dei beni immobili effettuata in base alla legge 11.02.1952 n. 74 (€ 928.642) e in base alla legge 19.03.1983 n. 72 (€ 10.557.006).

A.V. RISERVE STATUTARIE E REGOLAMENTARI € 85.029.049

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 conseguiti nei precedenti esercizi.

A.VII. ALTRE RISERVE € 1.136.986.600

A.VII.1. Riserve facoltative € 38.247

**A.VII.3. Riserva per finanziamento in conto capitale per investimenti
€ 1.136.948.353**

Costituita dai finanziamenti in conto capitale erogati dalla Provincia e da altri enti per l'attività costruttiva.

Nel corso dell'anno 2015 la Provincia ha versato complessivamente contributi per € 44.898.376:

- € 1.722.572 si riferiscono a contributi per acquisti;
- € 23.123.394 sono relativi a crediti per finanziamenti impegnati in anni precedenti (quindi già contabilizzati tra le riserve) che in parte si riferiscono a contributi in c/impianti (€ 3.494.247) e che al 31.12. sono stati stornati per essere portati a diretta diminuzione del valore del bene ammortizzabile a cui si riferiscono;
- € 20.052.410 sono invece relativi a impegni dell'anno corrente, dei quali, € 513.928 si riferiscono a contributi in c/impianti che vengono portati a diretta diminuzione del valore del bene ammortizzabile a cui si riferiscono.

Sono stati inoltre contabilizzati € 473.533 relativi ad impegni dell'anno corrente, non ancora incassati.

L'ammontare complessivo delle riserve è stato rettificato per € 171.270 per effetto della sterilizzazione degli ammortamenti relativi ai beni non ammortizzabili per cui sono stati ricevuti e per € 37.975 per la restituzione di contributi incassati nell'anno 2014, in quanto non spettanti.

Nel periodo 1993-1997 il 50% di questi 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:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• <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 € 605.296.817), 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, 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 2015 l'importo stornato e portato ad incremento della voce 5.e. “altri

| | |
|--|---------------|
| ricavi e proventi” è pari a € 166.445. | € 926.555.380 |
| <ul style="list-style-type: none"> • <u>Fondo finanziamenti in conto capitale per investimenti – riserva frazionata</u>, in cui figura la quota dei contributi erogati negli esercizi 2012-2015 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 2015 l’importo stornato e portato ad incremento della voce 5.e. “altri ricavi e proventi” è pari a € 3.860. | € 12.558.902 |
| <ul style="list-style-type: none"> • <u>Fondo contributi in conto capitale – riserva tassata</u>, in cui figura la quota dei contributi in conto capitale erogati negli anni 1993-2015 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 2015 l’importo è pari a € 945. | € 197.834.071 |

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. PERDITA DELL’ESERCIZIO

La perdita dell’esercizio 2015 ammonta ad **€ 2.592.880** .

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.

| | Capitale di dotazione | Riserva da rivalutazione | Riserva legale | Riserve statutaria | Altre riserve | Risultato dell'esercizio | Totale |
|---|-----------------------|--------------------------|----------------|--------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| All'inizio dell'esercizio 2013 | 46.580.666 | 11.485.648 | 0 | 81.321.647 | 1.108.922.150 | 1.150.387 | 1.249.460.498 |
| Destinazione del risultato dell'esercizio | | | | 1.150.387 | | | |
| -riserva statutaria | | | | | | | |
| -altre destinazioni | | | | | 10.033.355 | | |
| -altre variazioni | -4.880 | | | | | | |
| Risultato dell'esercizio precedente | | | | | | | |
| Alla chiusura dell'esercizio precedente | 46.575.786 | 11.485.648 | 0 | 82.472.034 | 1.118.955.505 | 2.557.015 | 1.262.045.988 |
| Destinazione del risultato dell'esercizio | | | | 2.557.015 | | | |
| -riserva statutaria | | | | | | | |
| -altre destinazioni | | | | | -171.270 | | |
| -altre variazioni | 237.000 | | | | 18.202.365 | | |
| Risultato dell'esercizio corrente | | | | | | -2.592.880 | |
| Alla chiusura dell'esercizio corrente | 46.812.786 | 11.485.648 | 0 | 85.029.049 | 1.136.986.600 | -2.592.880 | 1.277.721.203 |

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 | Riequilibrio 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 | 11.485.648 | A,B ^③ | 11.485.648 ^④ | | |
| | | | | | |
| Riserva di utili: | | | | | |
| Riserva legale | 0 | B | --- | | |
| Riserve statutarie | 85.029.049 | A,B | vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ^⑤ | | |
| Riserva straordinaria | 0 | A,B | | | |
| Altre riserve: riserva per finanziamenti | 1.136.986.600 | A,B | vincolata art. 2 L.P. 13/98 ^⑥ | | |
| Utili (perdite) portati a nuovo | -2.592.880 | A,B | vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ^⑥ | | |
| | | | | | |
| Totale | 1.277.721.203 | | | | |
| 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.

B. FONDI PER RISCHI ED ONERI € 7.249.518**B.2. FONDO IMPOSTE, ANCHE DIFFERITE € 1.898.600**

Questa voce rappresenta l'accantonamento per imposte differite su plusvalenze e contributi in conto capitale che ammontano per l'esercizio in corso ad € 1.898.600.

B.3. ALTRI € 5.350.918

Per l'esercizio in corso è stato inoltre iscritto un fondo rischi ed oneri per € 5.350.918 per IMU 2012 che, in base a recenti sentenze di alcune Commissioni tributarie regionali, l'Istituto potrebbe essere obbligato a corrispondere ai comuni. L'illustrazione nei dettagli della natura dell'accantonamento è descritta alla voce B.12. "accantonamenti per rischi" del Conto Economico, alla quale si rimanda.

C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO € 7.984.611

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

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

Movimenti dei fondi

| VOCI DI BILANCIO | Consistenza iniziale | Variazioni nell'esercizio | | Consistenza finale |
|---|----------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| | | Incrementi | Decrementi/ Utilizzi | |
| B. Fondi per rischi e oneri | | | | |
| 1. Trattamento di quiescenza e obblighi simili | 0 | | | 0 |
| 2. Fondi per imposte, anche differite | 2.789.733 | 172.878 | 1.064.011 | 1.898.600 |
| 3. Altri | 0 | 5.350.918 | | 5.530.918 |
| Totale | 2.789.733 | 5.523.796 | 1.064.011 | 7.249.518 |
| C. Tratt. di fine rapporto di lav. subordinato | 7.822.136 | 705.622 | 543.147 | 7.984.611 |

D. DEBITI € 46.369.609

Sono rilevati al loro valore nominale.

D.5. DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI € 216.332

La voce rappresenta il debito per le quote di ammortamento dei mutui contratti con la Cassa DD.PP. per il finanziamento di programmi edilizi già ultimati.

L'ammortamento dei mutui, parzialmente coperto da contributi in c/interessi e in c/capitale dello Stato e della Provincia verrà ultimato nell'anno 2017.

Separatamente viene indicata la quota di ammortamento esigibile oltre l'esercizio successivo, la differenza, pari a € 211.700 è data dalle rate di ammortamento a carico dell'anno 2016.

D.6. ACCONTI € 19.254.549

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, ancora da conguagliare con i crediti per spese di amministrazione anticipate dall'Istituto (alla voce C.II.1 lettera c dell'Attivo).

D.7. DEBITI VERSO FORNITORI € 5.765.122

Rappresentano fatture e bollette di ditte fornitrici pervenute a fine anno, di competenza esercizio 2015 e pagate nei primi mesi dell'esercizio 2016.

D.12. DEBITI TRIBUTARI € 574.239

Rappresentano per € 24.557 le ritenute d'acconto operate nel mese di dicembre e versate all'erario nel mese di gennaio 2016, per € 88.054 il saldo

a debito Ires 2015 e per € 461.628 il debito IVA relativo alla liquidazione di dicembre 2015 e per l'intero esercizio 2015.

D.14 ALTRI DEBITI € 20.559.367

Gli altri debiti rappresentano:

- per € 9.374.593 i depositi cauzionali degli assegnatari di alloggi e negozi sui quali vengono corrisposti annualmente gli interessi calcolati al tasso legale;
- per € 39.806 gli interessi sui depositi cauzionali;
- per € 338.025 i debiti verso inquilini
- per € 138.993 le trattenute ad imprese costruttrici in seguito a pignoramenti su istanza di terzi creditori;
- per € 9.090.025 per debiti verso la Provincia Autonoma di Bolzano per il finanziamento del programma sussidio casa versato in eccesso rispetto alle esigenze 2015;
- per € 919.398 i debiti nei confronti dei dipendenti e co.co.co per indennità di competenza 2015 non ancora corrisposte ed altri debiti di minore entità;
- per € 236.114 i debiti nei confronti dei dipendenti per ferie non godute;
- per € 398.312 i debiti nei confronti dell'Agenzia del Demanio per canoni di locazione e relative spese condominiali incassati per suo conto per uno stabile di sua proprietà amministrato dall'Istituto;
- per € 24.101 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 | |
| Debiti verso altri finanziatori | € 211.700 | € 4.632 | | € 216.332 |
| Acconti | € 19.254.549 | | | € 19.254.549 |
| Debiti verso fornitori | € 5.765.122 | | | € 5.765.122 |
| Debiti verso la Provincia | € 0 | | | € 0 |
| Debiti tributari | € 574.239 | | | € 574.239 |
| Altri debiti | € 10.786.462 | | € 9.772.905 | € 20.559.367 |
| Totale | € 36.592.072 | € 4.632 | € 9.772.905 | € 46.369.609 |

E. RATEI E RISCOINTI € 5.299.018

Questa voce rappresenta per € 4.624.536 l'importo relativo alla fatturazione per affitti e spese accessorie del mese di gennaio 2016, effettuata nel mese di dicembre 2015 e per € 674.482 l'importo relativo al contributo in conto impianti ricevuto nell'anno 2014 e 2015 per l'attuazione del programma europeo di risanamento energetico di alloggi residenziali denominato "Sinfonia", la cui realizzazione verrà presumibilmente portata a compimento nel 2018.

CONTI D'ORDINE € 21.919.996

Garanzie prestate € 462.810

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

Garanzie ricevute € 14.775.450

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 al momento trattenuto dall'Istituto per fare fronte ad interventi di manutenzione straordinaria indispensabili sull'edificio.

Sussidio casa € 6.405.102

Trattasi dei contributi, interamente a carico della Provincia, che l'Istituto eroga mensilmente agli inquilini di alloggi privati a titolo di „sussidio casa“, ai sensi dell'art. 91 della L.P. n. 47 del 16.11.1988.

L'importo complessivamente versato a 1.392 beneficiari, al netto dei rimborsi e dei conguagli effettuati nel corso dell'anno 2015, ammonta ad € 6.405.102.

ALTRE INFORMAZIONI COME DA C.C.

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

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

Crediti e dei debiti relativi ad operazioni a termine

L'Istituto non ha stipulato contratti a termine.

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, non esistono proventi correlati o vincoli di beni, frutti di essi.

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 INTERVENUTE NELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

| VOCI DI BILANCIO | | Consistenza iniziale | Incremento/ decremento | Consistenza finale |
|------------------|---|----------------------|---------------------------|--------------------|
| ATTIVO | | | | |
| A. | Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti | 0 | 0 | 0 |
| C. | Attivo circolante | | | |
| <i>I.</i> | <i>Rimanenze</i> | | | |
| | 1. Materie prime, sussidiarie e di consumo | 0 | 0 | 0 |
| | 2. Prodotti in corso di lavoraz. e semilavorati | 0 | 0 | 0 |
| | 3. Lavori in corso su ordinazione | 0 | 0 | 0 |
| | 4. Prodotti finiti e merci | 0 | 0 | 0 |
| | 5. Acconti | 11.851 | -3.171 | 8.680 |
| | | 11.851 | -3.171 | 8.680 |
| <i>II.</i> | <i>Crediti</i> | | | |
| | 1. Verso clienti | 29.022.478 | -1.952.277 | 27.070.201 |
| | 2. Verso imprese controllate | 0 | 0 | 0 |
| | 3. Verso imprese collegate | 0 | 0 | 0 |
| | 4. Verso controllanti | 23.581.650 | -22.362.510 | 1.219.140 |
| 4.bis | Crediti tributari | 324.169 | -63.091 | 261.078 |
| 4.ter | Imposte anticipate | 0 | 0 | 0 |
| | 5. Verso altri | 718.889 | 278.149 | 997.038 |
| | | 53.647.186 | -24.099.729 | 29.547.457 |
| <i>III.</i> | <i>Attività finanziarie dell'attivo circolante</i> | | | |
| | 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 | |
| <i>IV.</i> | <i>Disponibilità liquide</i> | | | |
| | 1. Depositi bancari e postali | 14.201.759 | 39.014.916 | 53.216.675 |
| | 2. Assegni | 0 | 0 | 0 |
| | 3. Denaro e valori in cassa | 0 | 0 | 0 |
| | | 14.422.873 | 39.014.916 | 53.216.675 |
| | | 68.081.910 | 14.912.016 | 82.772.812 |
| D. | Ratei e risconti attivi | 0 | 0 | 0 |
| PASSIVO | | | | |
| D. | Debiti | | | |
| | 1. Obbligazioni | 0 | 0 | 0 |
| | 2. Obbligazioni convertibili | 0 | 0 | 0 |
| | 3. Debiti verso soci per finanziamenti | 0 | 0 | 0 |
| | 4. Debiti verso banche | 0 | 0 | 0 |
| | 5. Debiti verso altri finanziatori | 621.949 | -405.617 | 216.332 |
| | 6. Acconti | 18.460.869 | 793.680 | 19.254.549 |
| | 7. Debiti verso fornitori | 7.750.648 | -1.985.526 | 5.765.122 |
| | 8. Debiti rappresentati da titoli di credito | 0 | 0 | 0 |
| | 9. Debiti verso imprese controllate | 0 | 0 | 0 |
| | 10. Debiti verso imprese collegate | 0 | 0 | 0 |
| | 11. Debiti verso controllanti | 0 | 0 | 0 |
| | 12. Debiti tributari | 352.320 | 222.919 | 574.239 |
| | 13. Debiti v.so istituti di previdenza e sicurezza soc. | 0 | 0 | 0 |
| | 14. Altri debiti | 9.960.674 | 10.598.693 | 20.559.367 |
| | | 37.146.460 | 9.223.149 | 46.369.609 |
| E. | Ratei e risconti passivi | 5.280.278 | 18.740 | 5.299.018 |



CONTO ECONOMICO

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

A.VALORE DELLA PRODUZIONE € 54.921.888

Il valore della produzione è composto dalle seguenti voci:

1.RICAVI DALLE VENDITE E DALLE PRESTAZIONI € 50.669.249

Proventi tipici dell'ente:

1.a. CANONE DI LOCAZIONE € 36.568.357

L'importo deriva per € 31.333.982 da canoni di locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, per € 2.787.874 da canoni di locazione di negozi e altri beni strumentali di proprietà dell'Istituto, per € 500.971 da canoni di locazione di alloggi destinati al ceto medio, per € 1.718.820 da canoni di locazione di case albergo per lavoratori, per € 223.729 da canoni di locazione di alloggi presi in affitto da privati e per € 2.981 per canoni di locazione di aree.

L'importo corrisposto dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi da proprietari privati, pari a € 511.081 è compreso nella voce B.8. "costi per il godimento di beni di terzi".

Rispetto all'esercizio 2014 si è registrato un accentuato aumento nei ricavi da canoni di locazione degli alloggi. Le ragioni di tale aumento sono molteplici: un aumento del numero degli alloggi affittati nel corso dell'anno (circa un centinaio tra nuove consegne e alloggi ristrutturati), un aumento del canone sociale medio applicato, un aumento dei casi di applicazione del canone provinciale per mendaci dichiarazioni fatte dagli inquilini relativamente ai

redditi percepiti e necessarie ai fini del calcolo del canone sociale dei locali presi in affitto.

Nel corso del 2015 si è registrato, inoltre, un aumento dei ricavi da canoni di locazione di alloggi destinati al ceto medio per l'aumentato numero degli alloggi affittati.

1.b. RIMBORSI E PROVENTI AMMINISTRAZIONE STABILI € 168.002

Rappresentano principalmente i rimborsi per spese addebitate agli inquilini.

1.c. RIMBORSI E PROVENTI DA MANUTENZIONE DEGLI STABILI € 161.031

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

1.d. CORRISPETTIVI PER SERVIZI A RIMBORSO € 13.758.344

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 € 13.515

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

4. INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI € 2.926.260

4.a. TRASFERIMENTO A PATRIMONIO DI INTERVENTI ULTIMATI € 1.805.103

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 € 1.121.157

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 € 1.326.379

Sono rappresentati da:

5.b. RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI € 262.349

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 € 692.969

Rappresentano per:

- € 405.617 i contributi erogati dalla Provincia e dallo Stato a parziale copertura delle quote capitale dei mutui accesi dall'Istituto;
- € 287.352 il contributo erogato dalla Provincia a copertura della differenza tra la spesa sostenuta dall'Istituto per la presa in locazione di alloggi privati con applicazione del canone provinciale e il ricavo a titolo di affitto dagli inquilini assegnatari di tali alloggi con applicazione del canone sociale.

5.d. PLUSVALENZE DA ALIENAZIONI € 14.898

L'importo deriva per:

- € 1.573 derivanti dalla cessione di piccole aree ad un valore contrattuale superiore a quello risultante dal registro dei cespiti;
- € 13.325 dai corrispettivi percepiti per la cessione di diverse pertinenze di piccole dimensioni

5.e. ALTRI € 356.163

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 2015 ammonta a € 171.270.

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

- per € 166.814 delle sopravvenienze attive per canoni di alloggi relativi ad anni precedenti contabilizzati nel corrente esercizio;
- per € 11.447 dal rimborso di imposte (IMU e ICI) non dovute e relative agli esercizi precedenti;
- per € 6.632 il recupero di crediti considerati inesigibili, altre sopravvenienze attive di minore entità, nonché gli arrotondamenti attivi.

B. COSTI DELLA PRODUZIONE € 55.387.312

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

6. MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI € 21.807**6.b. Altri € 21.807**

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

7. SPESE PER SERVIZI € 18.914.959

Sono rappresentate da:

7.a. SPESE GENERALI € 1.320.777

La voce di spesa rappresenta:

| | |
|---|-----------|
| • Indennità componenti del Consiglio di Amministrazione | € 68.653 |
| • Indennità Collegio Sindacale | € 22.027 |
| • Spese di rappresentanza Presidente | € 476 |
| • Spese gestione uffici | € 161.624 |
| • Spese per manutenzione uffici | € 109.199 |
| • Spese per pulizia – facility management | € 107.949 |
| • Spese postali | € 59.340 |
| • Spese postali massiva | € 71.081 |
| • Spese telefonia fissa | € 12.552 |
| • Spese trasmissione dati | € 64.680 |
| • Spese telefoni cellulari | € 26.536 |
| • Spese bancarie (div. conti) | € 109.013 |
| • Spese per abbonamenti, libri, riviste | € 24.077 |
| • Gestione sistema informativo | € 38.111 |
| • Manutenzione macchine ed attrezzature | € 25.855 |
| • Manutenzione hardware | € 14.511 |
| • Manutenzione software | € 35.493 |
| • Spese di rappresentanza Istituto | € 174 |
| • Spese generali diverse | € 5.530 |
| • Gestione autovetture | € 29.306 |
| • Gestione automezzi | € 13.993 |
| • Manutenzione autovetture | € 3.400 |

| | |
|--|-----------|
| • Manutenzione automezzi | € 111 |
| • Spese assicurazioni di responsabilità civile, patrimoniale e tutela legale, progettazione verificatori | € 27.549 |
| • Consulenza legale | € 8.444 |
| • Consulenza amministrativa | € 13.584 |
| • Consulenza tecnica | € 36.595 |
| • Prestazioni di terzi | € 31.703 |
| • Procedimenti legali e giudiziari Istituto | € 16.391 |
| • Spese collaboratori esterni | € 4.231 |
| • Pubblicazioni | € 6.370 |
| • Spese ricerca personale | € 3.406 |
| • Servizio mensa | € 168.813 |

L'importo complessivo delle spese generali è inferiore rispetto al bilancio consuntivo 2014 principalmente per la diminuzione delle spese bancarie del conto dedicato al sussidio casa e dei costi per consulenza.

7.b. SPESE DI AMMINISTRAZIONE DEGLI STABILI € 1.259.960

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

| | |
|---|-----------|
| • spese per procedimenti legali e giudiziari nei confronti degli inquilini e spese di amministrazione di case albergo | € 140 |
| • 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 | € 90.130 |
| • spese di assicurazione degli stabili | € 338.685 |
| • spese di amministrazione esterna degli alloggi | € 771.005 |
| • spese per traslochi degli inquilini che accettano il trasferimento in altri alloggi | € 2.350 |
| • spese sociali per l'utenza | € 3.440 |
| • le indennità e i rimborsi spese ai membri delle commissioni assegnazioni alloggi | € 20.858 |
| • le spese per variazioni catastali | € 15.711 |
| • le spese di gestione di alloggi privati | € 17.641 |

7.c. SPESE DI MANUTENZIONE DEGLI STABILI € 4.047.606

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

- per € 2.471.298 dalle spese sostenute per manutenzione ordinaria degli alloggi, degli impianti tecnologici e delle case albergo;
- per € 1.576.308 dai costi di ripristino tra cui 369 alloggi resisi liberi nel corso del 2015 e in anni precedenti.

7.d. SPESE PER SERVIZI A RIMBORSO € 11.792.295

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

7.e. SPESE PER INTERVENTI EDILIZI € 425.213

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 € 69.108

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

8. SPESE PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI € 855.293

Questa voce rappresenta per € 511.081 la spesa per 94 alloggi, per i quali l'Istituto corrisponde un canone calcolato ai sensi dell'art. 7 della L.P. n. 1 del 03.01.1978, per € 44.939 la spesa per la locazione dal Comune di Bolzano di una casa albergo per lavoratori, per € 186.580 la spesa per la locazione degli uffici a Bolzano, via Amba Alagi e del magazzino a Bolzano, via Dürer e per € 112.693 il costo per il noleggio di autovetture di servizio.

Complessivamente si è registrato un netto calo di questa voce di costo rispetto all'esercizio precedente, principalmente per il costante calo degli alloggi presi in affitto da terzi.

9. ONERI PER IL PERSONALE € 11.887.220

Gli oneri per il personale sono comprensivi delle spese per personale tecnico direttamente imputabili ai lavori di costruzione e manutenzione, pari a € 2.926.260 che sono state capitalizzate.

Al 31.12.2015 l'Istituto conta 222 collaboratori (una collaboratrice in telelavoro al 100%), di cui: 15 lavorano a tempo parziale al 90%, 38 lavorano a tempo parziale al 75% (3 collaboratrici in telelavoro), 11 al 60%, 16 al 50% e 1 al 30%, 1 collaboratrice usufruisce dell'aspettativa ad orario ridotto, 5 collaboratrici sono assenti per motivi vari legati alla maternità/paternità, 2 collaboratori usufruiscono di un'aspettativa non retribuita, 6 collaboratori hanno un contratto a tempo determinato come sostituti di personale assente (di cui 1 collaboratrice al 90% e 1 collaboratrice al 75%), 12 collaboratori hanno un contratto di lavoro a tempo determinato per coprire posti vacanti (di cui 1 collaboratrice al 60%) e 1 collaboratrice è comandata presso un altro ente.

Rispetto all'anno 2014 il costo del personale ha registrato una leggera diminuzione, derivante principalmente dalla mancata copertura dal mese di luglio dell'incarico di Direttore Generale, ruolo esercitato a titolo di facente funzioni dal Direttore della ripartizione tecnica fino al 1° marzo 2016.

9.a. SALARI E STIPENDI € 8.830.504

| | |
|--|-------------|
| ➤ Stipendi | € 7.549.958 |
| ➤ Premio di produttività dirigenti | € 71.812 |
| ➤ Indennità libero professionale e di istituto | € 1.071.604 |
| ➤ Diarie e trasferte e rimborso spese viaggio | € 42.401 |
| ➤ Compenso forense | € 68.000 |
| ➤ Ore straordinarie | € 20.699 |
| ➤ Praticanti estivi | € 6.030 |

9.b. ONERI SOCIALI € 2.297.169

9.c. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO € 705.622

9.e. ALTRI COSTI € 53.925

La spesa è relativa per € 30.489 alle spese per la formazione del personale e per € 23.436 ad altre spese minori per il personale.

10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI € 12.843.339

10.a. AMMORTAMENTI BENI IMMATERIALI € 410.635

Tale voce è composta per € 36.668 dalla quota di ammortamento del software acquistato in licenza d'uso (percentuale di ammortamento applicata 20%), per € 5.591 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 in conto impianti, per € 368.376 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 € 11.772.632

Tale voce comprende:

| | |
|--|--------------|
| <ul style="list-style-type: none">• le quote di ammortamento degli immobili strumentali (uffici, negozi, garages, sale riunioni, beni non costituenti pertinenze – percentuale applicata 3%) | € 1.115.845 |
| <ul style="list-style-type: none">• le quote di ammortamento degli alloggi in locazione (percentuale applicata per gli alloggi ultimati fino all'anno 1955 1,40%, per gli alloggi ultimati negli anni 1956-1985 1,10%, per gli alloggi e per gli interventi di manutenzione straordinaria ultimati negli anni 1986-2015 0,80%) | € 10.430.149 |
| <ul style="list-style-type: none">• l'ammortamento di mobili (12%), macchine per ufficio (20%), impianti telefonici (20%), macchinari CED (20%), attrezzature varie (15%) e impianti fotovoltaici (9%) | € 226.638 |

10.d. SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE E NELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE € 660.072

Trattasi per € 2.557 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 € 657.515 al fondo per perdite su crediti nei confronti di inquilini di alloggi, in quanto il fondo preesistente non è stato ritenuto sufficientemente capiente.

12. ACCANTONAMENTO PER RISCHI € 5.350.918

Per l'esercizio in corso è stato deciso di accantonare prudenzialmente l'importo pari a € 5.350.918 al fondo rischi e oneri, secondo quanto previsto dal principio contabile OIC n. 31, in quanto alla luce delle recenti sentenze delle commissioni tributarie regionali (secondo grado) l'Istituto sarà probabilmente chiamato a corrispondere ai comuni la quota dello 0,38% dell'IMU relativa all'anno 2012, inizialmente non versata perché ritenuta non dovuta. Tale accantonamento è composto da un importo pari ad € 5.080.365

per la sola imposta, a cui devono essere aggiunti gli interessi legali maturati fino alla data del pagamento (per il momento quantificati in € 270.553). Non viene effettuato l'accantonamento per eventuali sanzioni perché in base all'art. 10 della legge 27 luglio 2000, n. 212 – Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente – le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria, come appare la fattispecie in esame.

L'incertezza in merito alla modalità di calcolo dell'imposta è nata dall'interpretazione del D.L. 201 del 6 dicembre 2011, che ha abrogato l'ICI e introdotto per l'anno 2012 l'IMU in via sperimentale. Tale decreto ha disposto che per gli alloggi di proprietà degli istituti autonomi case popolari comunque denominati non vada applicata la riserva della quota di imposta dello 0,38% a favore dello Stato.

Tale disposizione, su indicazione di Federcasa, era stata interpretata come una riduzione dell'imposta a favore degli istituti e pertanto l'IMU da corrispondere per l'anno 2012 era stata calcolata con l'applicazione della sola percentuale dello 0,38% di imposta spettante originariamente ai comuni.

Non sussistendo allora dubbi sulla interpretazione della norma, non si era provveduto a creare apposito fondo rischi in bilancio.

L'interpretazione della norma data dai comuni è stata invece quella che lo Stato, rinunciando alla propria quota dell'IMU, intendesse destinare ai comuni l'intero gettito del tributo e non ridurre l'aliquota di base applicabile agli immobili in questione dallo 0,76 % allo 0,38 %.

14. ONERI DIVERSI DI GESTIONE € 5.513.776

Questa deriva da:

| | |
|---|-------------|
| • l'IVA indetraibile da pro-rata (93%) | € 2.477.338 |
| • la quota dell'imposta di registro corrisposta sui contratti di locazione a carico dell'Istituto | € 387.005 |

| | |
|---|-------------|
| • l'imposta di bollo, le tasse comunali per occupazione suolo pubblico, la tassa asporto rifiuti e altre minori | € 9.946 |
| • l'imposta sugli immobili (IMI) | € 2.179.117 |
| • le rettifiche di ricavi e arrotondamenti passivi | € 42.651 |
| • sopravvenienze passive ordinarie | € 347.463 |
| • contributi associativi diversi | € 59.826 |
| • le minusvalenze ordinarie da alienazioni beni patrimoniali e beni mobili | € 8.583 |
| • ammende e sanzioni varie, nonché arrotondamenti passivi | € 1.847 |

La riduzione di questa voce di bilancio rispetto all'anno 2014 è da attribuirsi sostanzialmente alla diminuzione dell'IVA indetraibile in seguito alla diminuzione dei costi operativi (spese generali, godimento beni di terzi, manutenzione stabili) e delle spese reversibili a carico degli inquilini, nonché dall'assenza di perdite su crediti commerciali presenti, invece, in misura consistente, nel bilancio 2014.

C. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

RISULTATO FINANZIARIO € 57.417

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

16. ALTRI PROVENTI FINANZIARI € 139.703

16.d. ALTRI PROVENTI € 139.703

Gli altri proventi finanziari sono costituiti:

| | |
|---|-----------|
| • dagli interessi maturati sui conti correnti di tesoreria | € 105.732 |
| • dagli interessi maturati sul conto corrente postale | € 23 |
| • dagli interessi su crediti verso assegnatari e su crediti diversi | € 33.948 |

17. INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI € 82.286

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

ONERI CAPITALIZZATI

Nell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

E. PROVENTI E ONERI STRAORDINARI € -145.426

E.21. ONERI STRAORDINARI € 145.426

Trattasi:

- per € 11.450 da un risarcimento danni dovuto ad un confinante di un cantiere IPES a Valdaora;
- per € 133.976 dal risarcimento danni dovuto ad una società costruttrice/appaltatrice IPES a seguito di una sentenza del Tribunale di Bolzano.

RISULTATO PRIMA DELLA IMPOSTE

€ -553.433

dalla somma algebrica tra:

- risultato della gestione caratteristica
(differenza tra valore e costi della produzione) - € 465.424
- risultato della gestione finanziaria + € 57.417
- risultato della gestione della gestione straordinaria - € 145.426

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

22. IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO

€ 2.039.447

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 e delle sopravvenienze relative al conferimento di aree.

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.VII.3. 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 2015 ammonta al 27,5% (13,75% per l'Istituto che gode dell'agevolazione del 50% dell'aliquota). L'imposta da corrispondere per l'anno 2015 ammonta a € 2.681.607, di cui € 1.617.596 gravano sull'esercizio, mentre € 1.064.011 (€ 929.599 + € 134.412) derivano dall'utilizzo del fondo imposte differite.

A seguito dell'entrata in vigore dell'art. 1, comma 61 della L. 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di stabilità 2016), che ha stabilito che l'aliquota Ires a partire dal 01 gennaio 2017 diminuirà al 24% (12% per l'Ipes), per rispetto del principio contabile OIC n. 25, è stato rettificato il fondo imposte differite alimentato con gli accantonamenti di plusvalenze e contributi dei quattro anni precedenti al presente esercizio, riassorbendo le differenze temporanee che erano state imputate con l'aliquota del 13,75%. Tale riassorbimento ammonta a € 114.801 per il fondo imposte differite relativo ai contributi su acquisti di immobili degli anni 2011-2014, mentre ammonta a € 19.611 per il fondo imposte differite relativo alle plusvalenze realizzate negli anni 2011-2014, per un totale complessivo di € 134.412.

È stato costituito un accantonamento per imposte differite sulle plusvalenze conseguite nell'anno 2015 per € 1.482 e un accantonamento per imposte differite sui contributi per acquisti incassati nell'anno 2015 per € 171.396.

Per quanto riguarda l'IRAP, l'aliquota deliberata dalla Giunta Provinciale per l'anno 2015 ammonta al 2,68%. L'imposta regionale sulle attività produttive da corrispondere per l'anno 2015 ammonta a € 248.973, 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 - 2015 | Utilizzo del fondo | Adeguamento fondo per modifica aliquota Ires (art. 1, c. 61 L. 208/2015) | Fondo fine esercizio |
|------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------|--|----------------------|
| | | | IRES 13,75% | | | |
| Plusvalenze rateizzabili | € 583.863 | 0 | € 1.482 | € -261.624 | € -19.611 | € 304.410 |
| Contributi in conto capitale | € 2.205.870 | 0 | € 171.396 | € -667.975 | € -114.801 | € 1.594.490 |
| Totale | € 2.789.733 | 0 | € 172.878 | € -929.599 | € -134.412 | € 1.898.600 |

26. PERDITA DELL'ESERCIZIO € -2.592.880

La perdita dell'esercizio ammonta a € 2.592.880 ed è dovuta all'accantonamento straordinario, iscritto in conformità al principio contabile OIC n. 31., alla voce B.12. del conto economico.