

RELAZIONE DEL PRESIDENTE AL **CONTO CONSUNTIVO 2015**

Egredi Membri del Consiglio d'Amministrazione!

Egredi Signori!

Nel budget 2015 sono state previste spese per l'attività costruttiva per complessivi € 32.630.000, precisamente € 11.580.000 per nuove costruzioni ed acquisti e € 21.050.000 per lavori di straordinaria manutenzione. Sono inoltre stati previsti costi per il personale tecnico dell'Istituto da capitalizzare ad incremento del valore degli immobili per € 3.420.000.

Dall'allegata relazione al bilancio consuntivo risulta che nell'esercizio 2015 sono stati spesi complessivamente € 28.156.825, precisamente € 7.407.182 per nuove costruzioni ed acquisti e € 20.749.643 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 € 2.926.260.

Per l'attività costruttiva, nel corso dell'intero anno la Provincia ha versato complessivamente contributi, ai sensi dell'art. 2, lettera A) della L.P. n. 13/98, pari a € 44.898.376, di cui solo € 21.774.983 sono relativi a impegni dell'anno corrente e € 23.123.394 sono relativi a crediti per finanziamenti impegnati in anni precedenti.

Stato di realizzazione del programma di costruzione

Con delibera n. 437 del 21.03.2011 la Giunta Provinciale di Bolzano aveva approvato il programma edilizio per gli anni 2011-2015 per complessivi 1.209 alloggi in 65 diversi comuni. In tale programma erano compresi 150 alloggi riferiti al contingente speciale (programma integrativo), la cui realizzazione poteva essere autorizzata dall'assessore competente solo valutando le circostanze contingenti.

Dei 1.209 alloggi previsti nell'ambito del programma edilizio 2011-2015, alla data del 31.12.2015, 168 sono stati realizzati, 85 erano in costruzione, 177 in progettazione e per 129 era disponibile un'area edificabile.

La Giunta Provinciale di Bolzano, con delibera n. 1230 del 27.10.2015 ha approvato il nuovo programma edilizio per gli anni 2016-2020 per complessivi 300 alloggi. Nel suddetto programma sono compresi 11 alloggi riferiti al contingente speciale (programma integrativo), la cui realizzazione può essere autorizzata dall'assessore competente valutando le circostanze contingenti. Con questo nuovo programma edilizio sono stati annullati tutti gli interventi previsti nei programmi edilizi precedenti non ancora iniziati alla data di entrata in vigore della delibera n. 1230 del 27.10.2015.

A **Bolzano** nel corso dell'anno 2015 non è stato aperto nessun nuovo cantiere; per quanto riguarda la realizzazione di ca. 55 alloggi attraverso la demolizione dell'ex collegio "Lehrlingsheim" in via Castel Flavon è stata approvata la variante urbanistica da parte del Comune e predisposto il piano di attuazione da parte dell'Ipes e pertanto nel corso dell'anno 2016 potranno essere avviate le procedure di appalto.

Fino alla metà del 2016 non sarà disponibile l'area di via Maso della Pieve, dove è prevista la realizzazione di 16 alloggi. L'area di via Druso a fianco della pizzeria Metro, il cui acquisto era già stato deliberato dal Consiglio d'Amministrazione nella seduta del 05/11/2013 dove era prevista la realizzazione di ca. 20 alloggi, non verrà più ceduta all'Ipes, al fine di permettere l'allargamento della sede stradale di via Druso per la realizzazione del metro-bus.

Sono infine attualmente in corso trattative con il Comune di Bolzano per l'assegnazione di aree e la successiva costruzione di ca. 40 alloggi nella zona di espansione "Druso est".

Complessivamente per il capoluogo è prevista la costruzione di ca.111 alloggi.

A **Vadena** nel corso dell'anno 2015 è stata completata la progettazione esecutiva per la costruzione di 4 alloggi in zona di espansione "Caneve" ed è

stata bandita la gara di appalto. I relativi lavori di costruzione sono iniziati nel mese di aprile 2016.

A **Termeno** nell'anno 2015 è stata completata la progettazione esecutiva per la costruzione di 4 alloggi in zona di espansione "Elzenbaum/Zelger" ed è stata bandita la gara di appalto. I relativi lavori di costruzione avranno inizio nel mese di maggio 2016.

Nel comune di **Laives** attualmente l'Istituto dispone di un lotto edilizio nella zona "Toggenburg 1" per la realizzazione di ca. 30 alloggi, per il quale è stata esperita ed aggiudicata una gara per l'affidamento dell'incarico di progettazione. L'iter progettuale ha subito un rallentamento dovuto alla richiesta da parte del Comune di Laives di realizzare all'interno del lotto una microstruttura per l'infanzia; dopo il relativo cambio di destinazione urbanistica è stato possibile sottoporre il progetto all'esame della commissione edilizia.

Al momento non è ancora stata rilasciata la concessione in quanto nel frattempo il Comune di Laives ha cambiato idea e non intende più realizzare la microstruttura.

Nel comune di **Merano** sono stati ultimati 50 alloggi in via Roma, inizialmente destinati al ceto medio. Considerato tuttavia l'esiguo numero di richiedenti, parte di questi alloggi sono stati assegnati ad inquilini rientranti nelle graduatorie per l'assegnazione di alloggi sociali, come disposto dalla Giunta Provinciale con deliberazione del 18.03.2014.

Ulteriori 25 alloggi, previsti nel programma 2011-2015, si trovano attualmente in costruzione in via Roma – zona Oberrauch. L'ultimazione è prevista per la primavera del 2017.

Il programma 2016-2020 non prevede la realizzazione di ulteriori alloggi nuovi.

Nell'ambito del programma di manutenzione straordinaria è previsto il recupero dell'edificio in via Carducci (già sede distaccata dell'Ipes). Attualmente è in corso la progettazione di 9 alloggi, di cui 3 verranno dati in locazione alla Comunità Comprensoriale del Burgraviato.

Ad **Appiano** sono stati realizzati 50 nuovi alloggi negli ultimi 12 anni.

Nel programma corrente di interventi non sono però previsti ulteriori nuovi alloggi. Sussiste tuttavia un notevole fabbisogno. Per questo motivo il comune ha proposto di realizzare ulteriori 8 alloggi nella zona „Stampflweg“ dove è disponibile un terreno edificabile di proprietà della Provincia.

A **Lana** sono in fase di esecuzione i lavori per la realizzazione di 16 alloggi nella zona „Spitalanger“. L'ultimazione e la successiva consegna degli alloggi è prevista per la primavera del 2017.

A **Lagundo** il programma di interventi approvato prevede la realizzazione di 10 alloggi, ma non è disponibile al momento alcun terreno. Si continua a valutare la possibilità di utilizzare per la realizzazione di questi alloggi l'ex „area ANAS“, trasferita dalla Provincia in proprietà IPES. Il Comune di Merano ha manifestato interesse per mettere a disposizione questi edifici quali punti di accoglienza per richiedenti asilo.

A **Bressanone**, dove sono previsti 18 alloggi nell'ambito del programma edilizio approvato, il Comune ha reso disponibile un proprio edificio in via Roncato per la realizzazione di ca. 9 alloggi da destinare al ceto medio e di 9 alloggi per anziani (la relativa progettazione è attualmente in corso), Si è in attesa dell'assegnazione di un'ulteriore area offerta dal comune („Landwirt“ – 9 alloggi), il cui acquisto potrà essere preso in considerazione solamente una volta ottenuta l'assicurazione del finanziamento da parte della Provincia.

Per quanto riguarda il programma di manutenzione straordinaria sono in fase di appalto i lavori di risanamento energetico di un edificio con 35 alloggi in via Milland 11- Plose 40a.

A **Brunico** nel programma edilizio approvato è prevista la realizzazione di complessivi 45 alloggi. Per 15 alloggi è attualmente in corso la progettazione su un'area acquisita dall'ANAS dalla Provincia e trasferita all'Istituto. Un'ulteriore area edificabile potrà essere resa disponibile con il trasferimento programmato dell'area dell'ex caserma „Decobelli“ che consente la realizzazione di ulteriori circa 30 alloggi; la relativa acquisizione da parte

dell'Istituto è tuttavia condizionata dall'assicurazione del finanziamento da parte della Giunta Provinciale.

Per quanto riguarda il programma di manutenzione straordinaria sono in fase di appalto i lavori di risanamento energetico di un edificio con 24 alloggi in via Kerer 8.

Per quanto riguarda la situazione del programma costruttivo nei restanti comuni, al 30.04.2016 in 6 comuni sussiste la disponibilità di un terreno edificabile per la costruzione di complessivi 75 alloggi e in ulteriori 14 comuni è attualmente in corso od ultimata la progettazione di complessivi 179 alloggi. Allo stato attuale sono in fase di realizzazione i seguenti interventi: Chienes (4 alloggi), Velturmo (7 alloggi), Chiusa (15 alloggi), Merano (25 alloggi), Lana (16 alloggi), Naturno (11 alloggi), Tesimo (7 alloggi), e Vadena (4 alloggi). A Renon (9 alloggi), Termeno (4 alloggi), Ultimo (6 alloggi) e San Candido (16 alloggi) i lavori sono già stati appaltati ed aggiudicati. In fase di aggiudicazione sono i lavori per Tirolo (11 alloggi) mentre in fase di gara sono i 9 alloggi previsti a Gais. Il progetto esecutivo per 4 alloggi ad Andriano è stato approvato dal Consiglio d'Amministrazione ed è prossima l'indizione della gara d'appalto.

Interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria

Dal mese di ottobre 2014 la competenza della manutenzione ordinaria è passata dai centri di servizio all'inquilinato alla ripartizione tecnica.

Nel 2015 l'Istituto ha appaltato 13 interventi di manutenzione straordinaria di importo superiore a € 200.000, per complessivi € 8.864.006 e 69 interventi di manutenzione di importo inferiore a € 200.000, per complessivi € 7.517.253.

Nel corso dell'anno sono stati completati n. 369 interventi di risanamento e ripristini di alloggi di vecchia costruzione resisi liberi e sono inoltre stati realizzati 78 interventi di abbattimento delle barriere architettoniche (prevalentemente adattamento dei bagni) e 12 interventi di installazione di servoscala.

Nel corso dell'anno sono iniziate le progettazioni degli interventi di riqualificazione energetica del progetto europeo "Sinfonia" che riguarda gli edifici di:

- via Brescia 1-3-5 via Cagliari 10-10/a
- via Palermo 74-76-78-80
- via Similaun 10-12-14

per un totale di spesa prevista di € 15.000.000.

Nell'ambito della manutenzione ordinaria sono stati aggiudicati 87 nuovi appalti per un totale di spesa prevista (in media sono contratti da 24 mesi) di € 4.200.000. Aggiunti ai contratti già in essere nell'anno 2015 si è raggiunto un numero di 134 contratti attivi gestiti dall'Ufficio Manutenzione.

Durante l'anno sono stati inoltre avviati la programmazione ed alcune esecuzioni di cosiddetti interventi di manutenzione ordinaria gravosa, come per esempio il ripristino di impermeabilizzazioni delle sistemazioni esterne in via Alessandria 25-via Bari 30 (Bz), il rifacimento della copertura dell'edificio in viale Europa 172-174-176 (Bz) o il risanamento di alloggi danneggiati da incendi avvenuti nel corso dell'anno, mentre nelle zone di competenza dei Centro Servizi all'Inquilinato di Merano e Bressanone sono stati ripristinati oltre 100 alloggi.

Nel corso del 2015 sono proseguite le attività di manutenzione straordinaria, sia nell'ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche con l'installazione di nuovi impianti di ascensori, sia nell'ambito del rinnovamento delle centrali termiche e dell'allacciamento di edifici Ipes alla rete del teleriscaldamento.

Acquisti di posizioni svantaggiate

Nell'anno 2015 non sono stati acquistati alloggi relativi a "posizioni svantaggiate", ovvero alloggi per i quali sussiste il rischio di un'incombente vendita all'asta. Anche alla data di approvazione del bilancio non risultano aperte delle pratiche di acquisto a tale titolo.

Finanziamento provinciale attività costruttiva

La Giunta Provinciale ha deliberato nel mese di settembre 2015 di destinare all'attività costruttiva e di risanamento l'importo annuale di 30 milioni di euro per il quinquennio 2016-2020. Allo stesso tempo ha approvato un programma di interventi per lo stesso periodo, che prevede complessivamente la realizzazione di 300 alloggi in 20 comuni della provincia.

Vendita di immobili

Nell'anno 2015 non sono stati ceduti alloggi o unità commerciali di proprietà dell'Istituto.

Nuova sede

Nel 2013 la scelta di ampliare l'attuale sede dell'Istituto in via Milano era considerata definitiva, sembrava così che si fosse posta fine all'attuale collocazione degli uffici in diverse zone della città, cosa che comporta notevoli inconvenienti sul piano organizzativo e un rilevante pregiudizio economico. Dopo che nell'ottobre del 2013 la Giunta Comunale di Bolzano aveva espresso parere favorevole per la modifica della destinazione urbanistica della zona interessata dalla costruzione della nuova sede, da zona residenziale di completamento in zona per attrezzature pubbliche, è stato predisposto il bando per la gara di concorso di progettazione a livello europeo in due fasi e nel settembre 2014 è stato decretato come vincitore del concorso l'architetto Dan Dorell.

La Giunta Provinciale in sede di assegnazione dei compiti all'Istituto e nel definire il finanziamento ha sospeso temporaneamente il progetto.

Amministrazione degli stabili dell'Istituto e dei condomini

Nel corso dell'anno 2015, nei tre Centri Servizi all'Inquilinato sono stati amministrati 556 complessi residenziali di proprietà esclusiva dell'Istituto. Tale attività riguarda l'amministrazione degli spazi comuni, degli impianti tecnologici, degli spazi esterni, nonché la rendicontazione agli inquilini con la suddivisione delle spese accessorie in base ai consumi e alle quote

millesimali. Inoltre è stata eseguita la rendicontazione delle spese accessorie agli inquilini dei 483 condomini amministrati da amministratori esterni.

Assegnazione di alloggi

Nell'anno 2015 a Bolzano è stato possibile assegnare un alloggio a tutti i richiedenti delle graduatorie generali fino a 25 punti compresi (fino a 30 punti per gli alloggi di grandi dimensioni destinati a 5 o più persone) in base alle graduatorie delle domande presentate nel 2014. I richiedenti inseriti nella graduatoria per "persone anziane" hanno invece ottenuto l'assegnazione di un alloggio con un punteggio minimo di 16 punti.

A Merano è stato possibile assegnare un alloggio ai richiedenti che hanno presentato domanda per le graduatorie generali nell'anno 2014 con almeno 24 punti (fino a 25 punti per gli alloggi di grandi dimensioni destinati a 5 o più persone) e ai richiedenti delle graduatorie per "persone anziane" fino a 20 punti.

Domande per l'assegnazione di un alloggio in locazione

Nell'anno 2015 in tutta la provincia sono state presentate 4.796 domande di assegnazione di un alloggio sociale. Al 30.04.2016 risultavano ancora da esaminare 332 domande.

Le 3.460 domande valide già esaminate si suddividono come segue:

- 785 richiedenti appartenenti al gruppo linguistico tedesco
- 1.129 richiedenti appartenenti al gruppo linguistico italiano
- 24 richiedenti appartenenti al gruppo linguistico ladino
- 153 richiedenti cittadini UE
- 1.369 richiedenti cittadini non UE

Relativamente alle domande esaminate e ritenute valide, 985 richiedenti hanno raggiunto o superato 25 punti.

Queste 890 domande con 25 o più punti si suddividono come segue:

- 283 richiedenti appartenenti al gruppo linguistico tedesco
- 280 richiedenti appartenenti al gruppo linguistico italiano
- 10 richiedenti appartenenti al gruppo linguistico ladino
- 308 richiedenti cittadini non UE
- 9 richiedenti cittadino UE

Fino ad ora sono state escluse 1.004 domande.

Patrimonio immobiliare dell'Istituto

Al 31.12.2015 l'Istituto disponeva di 13.347 alloggi di cui 94 presi in affitto da privati.

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

Al 31.12.2015 gli 12.620 alloggi locati erano destinati:

6.206 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico italiano;

5.412 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico tedesco;

706 a richiedenti stranieri (50 appartenenti e 656 non appartenenti all'Unione Europea);

200 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico ladino;

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

Per quanto riguarda i rimanenti 727 alloggi, si tratta prevalentemente di abitazioni in fase di ristrutturazione.

Suddivisione per classi di età degli inquilini

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

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

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

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

2.407 titolari di contratto d'affitto hanno da 61 – 70 anni
2.401 titolari di contratto d'affitto hanno da 71 – 80 anni
1.179 titolari di contratto d'affitto hanno da 81 – 90 anni
212 titolari di contratto d'affitto hanno da 91 – 100 anni
2 titolari rientrano nella fascia oltre i 100 anni.

Nell'anno 2015 sono stati effettuati inoltre 103 cambi di alloggio richiesti dagli inquilini, prevalentemente per motivi di salute.

Sono state inoltre autorizzate 162 successioni nel contratto a causa di separazione o di morte del titolare del contratto.

Nell'anno 2015 sono stati assegnati 443 alloggi; 90 in nuove costruzioni, 344 in vecchi complessi e 9 per il ceto medio.

Gli alloggi sono stati assegnati nella seguente maniera:

155 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico tedesco
220 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico italiano
3 a richiedenti appartenenti al gruppo linguistico ladino
9 a richiedenti appartenenti all'Unione Europea
50 a richiedenti non appartenenti all'Unione Europea
6 ad enti e ad associazioni

Sussidio casa

Durante l'anno 2015, per la concessione del sussidio casa risultano essere pervenute 1392 domande con un esborso di cassa complessivo pari a € 6.405.102.

Il numero di domande è notevolmente calato rispetto all'anno precedente (3987), in quanto ai sensi della nuova normativa le domande possono essere pagate solo fino alla prima scadenza contrattuale, successivamente la competenza per l'erogazione del sussidio è demandata al Distretto Sociale di competenza territoriale.

Per l'anno 2016 si prevede un'ulteriore riduzione fino a circa 200 domande, in quanto la nuova normativa ha disposto che il sussidio possa essere erogato dall'Istituto solo fino al 18 luglio 2016, dopo tale data la competenza sarà esclusivamente dei Distretti Sociali.

Per l'anno 2016 si prevede un impegno di spesa pari a circa € 260.000 e un esborso di cassa pari a circa € 1.300.000 (che comprende le rate già approvate per le domande 2015, ricadenti nel 2016).

Personale

Al 31.12.2015 l'Istituto conta 222 collaboratori (una collaboratrice in telelavoro al 100%) di cui 15 con contratto di lavoro a tempo parziale al 90%, 38 con contratto di lavoro a tempo parziale al 75% (3 collaboratrici in telelavoro), 11 con contratto di lavoro al 60%, 16 con contratto di lavoro al 50%, 1 con contratto di lavoro al 30%, 1 collaboratrice usufruisce dell'aspettativa ad orario ridotto, 5 collaboratori 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 una 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.

Certificazione ISO 9001:2008 dell'Istituto

Nel dicembre 2013 l'Istituto per l'edilizia sociale è stato certificato in base alle norme ISO 9001-2008 per tutte le sue funzioni. A giugno dell'anno 2014 e dell'anno 2015 hanno avuto luogo gli audit esterni eseguiti dalla società Bureaux Veritas con esito positivo.

Attività amministrativa e fatturazione elettronica

Nel corso dell'anno 2015 è stata completata la procedura informatizzata di liquidazione delle fatture di acquisto per tutti gli uffici dell'Istituto, presupposto necessario all'attivazione della fatturazione elettronica, il cui obbligo di utilizzo è stato introdotto dalla Legge 24 dicembre 2007 n. 244, al fine di semplificare il procedimento di fatturazione e registrazione delle operazioni imponibili.

Il termine per l'entrata in vigore di tale adempimento è stato fissato dalla Legge 23 giugno 2014 n. 89 al 31 marzo 2015, data dalla quale è scattato l'obbligo della trasmissione, conservazione e archiviazione delle fatture emesse nei rapporti con le amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo, e con gli enti pubblici nazionali, esclusivamente in forma elettronica.

A partire da questa data anche l'Istituto ha adeguato le proprie procedure contabili alle disposizioni normative previste ed attivato il flusso elettronico della fatturazione.

Nodo dei pagamenti

Il decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179 ha introdotto l'obbligo per le pubbliche amministrazioni di accettare i pagamenti a qualsiasi titolo dovuti, anche in forma elettronica, avvalendosi di una apposita piattaforma tecnologica pubblica, messa a disposizione dall'Agenzia per l'Italia Digitale, denominata "Nodo dei pagamenti". Tale piattaforma garantisce elevati standard di sicurezza, fornisce al debitore preventivamente la garanzia della correttezza dell'importo dovuto e rilascia ricevuta liberatoria da parte dell'Ente pubblico creditore.

La procedura di adesione al "Nodo dei Pagamenti" è avvenuta entro il 31 dicembre 2015 tramite Alto Adige Riscossioni SpA, società in-house della Provincia e dal prossimo mese di ottobre 2016 la piattaforma dovrebbe essere messa a disposizione dell'utenza dell'Istituto.

Protocollo informatico

In applicazione delle disposizioni di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 03.12.2013, sono state implementate le nuove regole tecniche in materia di protocollo informatico ed è stato aggiornato il manuale di gestione documentale dell'Istituto.

Imposte dirette

L'IRES, calcolata sulla base dell'aliquota agevolata del 13,75%, 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.

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.

Il bilancio consuntivo 2015 chiude con una perdita di **€ 2.592.880**.

Il Consiglio d'Amministrazione ha effettuato nell'anno 2015 complessivamente 17 sedute e approvato 137 delibere.

Di seguito un'analisi della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Istituto:

ANALISI ALL'BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31.12.2015

1. ANDAMENTO DEL FATTURATO E DELLA GESTIONE

Andamento del fatturato

Il fatturato dell'Istituto nel 2015 è stato pari ad € 50.669.249, in aumento rispetto a quello del 2014 di € 635.863.

Tale aumento è dovuto sostanzialmente ad un accentuato aumento nei ricavi da canoni di locazione degli alloggi e beni strumentali pari a € 655.797. In linea rispetto al precedente esercizio le altre voci di ricavo: i corrispettivi per servizi a rimborso e i rimborsi e proventi di amministrazione e manutenzione degli stabili.

Andamento della gestione

L'esercizio 2015 si chiude con una perdita pari ad € 2.592.880, rispetto all'utile di € 2.257.015 dell'esercizio precedente, a causa di un accantonamento straordinario per rischi relativi alla quota all'IMU 2012 che, in seguito a recenti sentenze di commissioni tributarie, dovrà probabilmente venire versata ai Comuni nel corso dell'anno 2016

Nell'esercizio in esame il valore aggiunto è aumentato passando da € 31.758.158 ad € 33.803.450. Il rapporto tra valore della produzione e valore aggiunto è aumentato, passando dal 63,5% al 66,7%. Le spese per il personale sono leggermente diminuite attestandosi ad € 11.887.220 rispetto ai precedenti € 12.011.291. L'incidenza dei costi del personale sul fatturato è diminuita dal 24,0% al 23,5%. Il margine operativo lordo è migliorato rispetto all'esercizio precedente passando da € 19.746.867 ad € 21.916.230, corrispondenti ad un'incidenza sui ricavi del 43,3% (es. prec. 39,5%).

Il cash flow (ammortamenti + accantonamenti) generato nell'esercizio ammonta ad € 18.239.807 ed equivale al 33,21% del valore della produzione. Gli ammortamenti nell'esercizio sono leggermente cresciuti, precisamente dello 2,2% da € 11.925.485 ad € 12.183.267.

Il risultato operativo – al netto degli altri ricavi ed oneri – è migliorato di € 1.404.963 rispetto all'esercizio precedente ed ammonta ad € 9.072.891 (€ 7.667.928 nell'anno precedente).

Il saldo tra i proventi e gli oneri finanziari è aumentato da € 1.594 a € 55.823.

Il saldo tra gli altri proventi e oneri (voci a5, b12, b13 e b14 del Conto Economico) è decisamente peggiorato rispetto al 2014. La diminuzione è stata di € 7.948.217, passando da € - 1.590.098 a € -9.538.315.

Il risultato della gestione straordinaria (- € 145.426 rispetto a € 160.569 dell'esercizio precedente) ha ulteriormente indebolito l'utile ante imposte, attestandolo ad - € 553.433 (es. prec. € 6.239.993) che equivale allo -0,4% dei ricavi di vendita complessivi (es. prec. 12,5%).

Le imposte d'esercizio ammontano a € 2.039.447 pari al 4,0% del fatturato (es. prec. 7,4%), in netto miglioramento, pertanto, rispetto all'anno precedente. I dettagli riguardanti le imposte dell'esercizio sono riportati nella nota integrativa.

2. INVESTIMENTI E FINANZIAMENTI

Gli investimenti dell'esercizio in commento riguardano per € 67.099 le immobilizzazioni immateriali e per € 49.110.397 le immobilizzazioni materiali.

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali riguardano prevalentemente l'acquisto di terreni e fabbricati (€ 48.984.858).

I restanti investimenti riguardano macchine ed impianti specifici (€ 41.303) e altri cespiti (€ 84.236).

Nel corso dell'esercizio sono stati contabilizzate cessioni di immobili dal costo storico di € 148.937.

L'importo iscritto nell'esercizio precedente tra le immobilizzazioni in corso di € 18.209.765 è stato girato a terreni e fabbricati nella voce B.II.1 nell'esercizio in commento.

Gli investimenti in immobilizzazioni immateriali si suddividono in licenze per € 381, stabili in diritto di superficie per € 65.542 e lavori di manutenzione su beni di terzi per € 1.176.

Nell'esercizio non sono state alienate immobilizzazioni immateriali.

Gli ammortamenti sono descritti in dettaglio nella nota integrativa.

3. SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA ED ECONOMICA

Situazione patrimoniale e finanziaria

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

	es. 2015		es. 2014	
	€	%	€	%
Attivo				
Immobilizzazioni	1.261.851.147	93,84%	1.247.223.799	94,84%
Attivo circolante	82.772.812	6,16%	67.860.796	5,16%
Ratei e risconti attivi	0	0	0	0
Totale	1.344.623.959	100	1.315.084.595	100
Passivo				
Patrimonio netto	1.277.721.203	95,02%	1.262.045.988	95,97%
TFR e fondi per rischi e oneri	15.234.129	1,13%	10.611.869	0,81%
Debiti	46.369.609	3,45%	37.146.460	2,82%
Ratei e risconti passivi	5.299.018	0,39%	5.280.278	0,40%
Totale	1.344.623.959	100	1.315.084.595	100

Alla data di chiusura dell'esercizio la società dispone di un patrimonio netto pari al 94,84% del totale attivo, rispetto al 95,97% dello scorso anno.

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

Il cash flow dell'esercizio ammonta a € 18.239.807 e, il rapporto del cash flow con il fatturato è del 35,99%.

Come evidenziato nel rendiconto finanziario (Prospetto B), nell'esercizio 2015 il fabbisogno finanziario complessivo nell'area a medio/lungo termine è stato di € 53.377.534. Il totale delle fonti di finanziamento ammonta a € 59.442.800; di conseguenza si registra un aumento del capitale circolante netto pari a € 6.065.266.

Le fonti dei mezzi finanziari (€ 59.442.800) sono costituite per € 18.239.807 dal cash flow, per € 18.358.702 da disinvestimenti in immobilizzazioni, per € 4.008.176 da contributi in conto impianti, per € 237.000 dall'incremento del capitale di dotazione, per € 395.141 dall'incremento dei debiti a medio/lungo termine, per € 172.878 dall'incremento della riserva per fondi imposte differite

ed infine € 18.031.096 per l'aumento dei contributi da parte della Provincia autonoma di Bolzano.

I mezzi finanziari a medio/lungo termine sono stati prevalentemente impiegati per investimenti in immobilizzazioni per € 49.177.496 (94,6%), per il pagamento del TFR pari ad € 543.197, per l'utilizzo della riserva per oneri futuri (€ 1.064.011) e per la copertura della perdita dell'esercizio (€ 2.592.880).

I flussi finanziari a breve termine sono illustrati nel rendiconto finanziario allegato. € 2.391.142 sono stati impiegati per la riduzione di debiti a breve e € 39.293.064 per l'incremento dei crediti a breve: nel dettaglio si sono ridotti soprattutto i debiti v/fornitori (€ 1.985.525) e gli altri debiti a breve v/soci per finanziamenti (€ 405.617); sono invece cresciuti principalmente gli altri crediti (€ 278.149) ma soprattutto le disponibilità liquide (€ 39.014.915). Questi flussi sono stati finanziati dall'aumento degli acconti da clienti per € 793.680, dalla riduzione dei crediti verso la Provincia di Bolzano (€ 22.362.510), dall'incremento dei debiti a breve (soprattutto sussidio casa) per € 10.055.810, dall'aumento dei debiti tributari (€ 221.919) dai crediti v/clienti (€ 1.952.277), dagli altri crediti a breve (€ 147.742) e dai crediti tributari (€ 63.091).

Situazione economica (Prospetto A)

Come già illustrato, nell'esercizio in esame sia il fatturato sia il valore aggiunto sono aumentati se confrontati con l'esercizio precedente rispettivamente dello 1,3% e del 6,4%. L'esercizio chiude con una perdita pari a € 2.592.880.

RENDICONTO ECONOMICO

(importi in Euro)

	Esercizio 2015		Eserc. prec.		Variazioni	
	val.	%	val.	%	val.	%
RICAVI DELLE VENDITE/PRESTAZIONI	50.669.249	100	50.033.386	100	635.863	1,3%
- Costo del venduto (+a2+a3-b6-b11)	-21.807	0,0%	-17.858	0,0%	-3.949	22,1%
+ Produz. int. immob. tecniche (a4)	2.926.260	5,8%	3.090.323	6,2%	-164.063	-5,3%
- Altri costi di gestione (b7, b8)	<u>-19.770.252</u>	39,0%	<u>-21.347.693</u>	42,7%	<u>1.577.441</u>	-7,4%
VALORE AGGIUNTO	33.803.450	66,7%	31.758.158	63,5%	2.045.292	6,4%
- Costi per il personale	<u>-11.887.220</u>	23,5%	<u>-12.011.291</u>	24,0%	<u>124.071</u>	-1,0%
MARGINE OPERATIVO LORDO	21.916.230	43,3%	19.746.867	39,5%	2.169.363	11,0%
- Ammortamenti gest. op. (10a/b/c)	-12.183.267	24,0%	-11.925.485	23,8%	-257.782	2,2%
- Accantonamenti gest. op.(10d)	<u>-660.072</u>	-1,3%	<u>-153.454</u>	0,3%	<u>-506.618</u>	330,1%
RISULTATO OPERATIVO	9.072.891	17,9%	7.667.928	15,3%	1.404.963	18,3%
Saldo proventi/oneri finanziari	57.417	-0,1%	1.594	0,0%	55.823	3502,1%
Saldo rettifiche val. att. fin.	0	0,0%	0	0,0%	0	
Saldo altri proventi e oneri (a5-b12-b13-b14)	-9.538.315	18,8%	-1.590.098	3,2%	-7.948.217	499,9%
Saldo proventi/oneri straord.	<u>-145.426</u>	-0,3%	<u>160.569</u>	-0,3%	<u>-305.995</u>	-190,6%
RISULTATO EC. AL LORDO DELLE IMP.	-553.433	-1,1%	6.239.993	12,5%	-6.793.426	-108,9%
- Imposte d'esercizio	<u>-2.039.447</u>	4,0%	<u>-3.682.978</u>	7,4%	<u>1.643.531</u>	-44,6%
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	-2.592.880	-5,1%	2.557.015	5,1%	-5.149.895	-201,4%

RENDICONTO FINANZIARIO

Importi in Euro

Fonti	val.	%	Impieghi	val.	%
Utile netto	0	0,0%	Perdita dell'esercizio	2.592.880	
Ammortamenti	12.183.267	20,5%	Investimenti in immobilizzazioni	49.177.496	82,7%
Accantonamenti	6.056.540	10,2%	Indennità di anzianità pagate	543.147	0,9%
			Riduz. debiti v. soci per finanz. a m/l term.	0	
		0,0%	Riduzione debiti a m/l term. v/altri finanz.		0,0%
Mezzi generati dalla gestione corrente	18.239.807	30,7%	Aumento crediti a m/l termine		0,0%
			Utilizzo fondi oneri futuri	1.064.011	1,8%
Disinvestimenti in immobilizzazioni	18.358.702	30,9%	Utilizzo riserve	0	
Contributi incassati	4.008.176	6,7%	Distribuzione dividendi	0	
Aumento di capitale sottoscr. e vers.	237.000		Riduzione fondo di dotazione	0	0,0%
Riduzione crediti m/l termine	0				
Aumento debiti v.soci per finanz. m/l term.	0				
Aumento altri debiti m/l termine	395.141	0,7%			
Incremento fondi oneri futuri	172.878	0,3%			
Incremento per contributi provinciali	18.031.096	30,3%			
Totale fonti	59.442.800	100,0%	Totale impieghi	53.377.534	89,8%
		0,0%	Aumento del capitale circolante netto	6.065.266	
	<u>59.442.800</u>	<u>100</u>		<u>59.442.800</u>	<u>100</u>

RENDICONTO DEI FLUSSI DI CCN FINANZIARIO

Importi in Euro

Fonti	val.	%	Impieghi	val.	%
Incrementi			Decrementi		
debiti verso fornitori (anche tit. di credito)			debiti verso fornitori (anche tit. di cred.)	1.985.525	4,8%
acconti da clienti	793.680		acconti da clienti		0,0%
debiti a br. v. banche			debiti a br. v. banche		
debiti a br. - altri	10.055.810		debiti a br. - altri		
debiti a br. v. soci per finanziamenti			debiti a br. v. soci per finanziamenti	405.617	
debiti a br. verso società del gruppo			debiti a br. verso società del gruppo		
debiti tributari	221.919		debiti tributari		0,0%
debiti v. istituti di prev. e sic. soc.			debiti v. istituti di prev. e sic. soc.		0,0%
altri debiti a breve	147.742		altri debiti a breve		0,0%
ratei e risconti passivi	18.740	0,0%	ratei e risconti passivi		
	<u>11.237.891</u>	<u>27,0%</u>		<u>2.391.142</u>	<u>5,7%</u>

Decrementi			Incrementi		
rimanenze			rimanenze		
acconti a fornitori	3.171	0,0%	acconti a fornitori		
crediti verso clienti	1.952.277		crediti verso clienti		0,0%
crediti verso società del gruppo	22.362.510	53,6%	crediti verso società del gruppo		
crediti tributari	63.091	0,2%	crediti tributari		
imposte anticipate			imposte anticipate		
altri crediti		0,0%	altri crediti	278.149	
attività finanz. dell'attivo circolante			attività finanz. dell'attivo circolante		
disponibilità liquide		0,0%	disponibilità liquide	39.014.915	
ratei e risconti attivi			ratei e risconti attivi		
	<u>24.381.049</u>	58,5%		<u>39.293.064</u>	94,3%
Totale fonti	35.618.940	85,4%	Totale impieghi	41.684.206	100,0%
Aumento del capitale circolante netto	6.065.266				
	<u>41.684.206</u>	100		<u>41.684.206</u>	100

Colgo l'occasione per ringraziare tutti i consiglieri, il collegio sindacale, le collaboratrici ed i collaboratori per il contributo dato al raggiungimento dei risultati.

IL PRESIDENTE
dott. Heiner Schweigkofler

Bolzano, 24 maggio 2016