

ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO
Via Orazio 14 - 39100 Bolzano
Cod. Fisc. 00121630214

Relazione dei revisori dei conti sul Bilancio d'esercizio 2015

Egredi membri del Consiglio Provinciale!
Egredi membri della Giunta Provinciale!

Il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto ci ha presentato, per la verifica, il bilancio d'esercizio 2015 corredato dei relativi allegati.

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

Il bilancio di esercizio trasmesso, è composto, come previsto dall'art. 2423 comma 1 del codice civile, dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa e questi sono strutturati ai sensi dall'art. 2424 e seguenti del codice civile.

Il bilancio corrisponde ai risultati della contabilità, che viene tenuta secondo le disposizioni di legge e l'imputazione dei dati contabili alle singole poste di bilancio è corretta e conforme alle disposizioni dell'art. 2425 bis del codice civile.

I principi di redazione ed i criteri di valutazione sono altresì conformi alle disposizioni del codice civile.

Il bilancio di esercizio 2015 chiude con una perdita pari a 2.592.880 euro e corrisponde ai risultati dello stato patrimoniale e del conto economico.

STATO PATRIMONIALE

Attivo

Immobilizzazioni	1.261.851.147,00
Attivo circolante	82.772.812,00
Ratei e risconti	0,00
<u>Totale Attivo</u>	<u>1.344.623.959,00</u>

Passivo	
Fondi per rischi e oneri	7.249.518,00
Fondo TFR	7.984.611,00
Debiti	46.369.609,00
Ratei e risconti	5.299.018,00
Patrimonio netto	1.277.721.203,00
<u>Totale passivo</u>	<u>1.344.623.959,00</u>

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite esclusivamente dal valore di un software in licenza d'uso (punto B.I.4), dal valore degli stabili costruiti in diritto di superficie e dei lavori di manutenzione straordinaria su beni di terzi (punto B.I.7).

L'ammortamento del software, iscritto al costo di acquisizione, è realizzato in cinque esercizi. La durata di ammortamento delle immobilizzazioni iscritte al punto B.I.7 è calcolata sulla base del minore tra il periodo di utilità futura e quello risultante dal contratto di locazione o di concessione.

Le immobilizzazioni materiali, iscritte al costo di acquisto, sono invece ammortizzate tenendo conto della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzo.

Nel bilancio dell'esercizio 2015 non sono state effettuate svalutazioni e/o ammortamenti straordinari e pertanto i beni sono stati ammortizzati secondo piani sistematici.

Attivo circolante

L'attivo circolante comprende le rimanenze, i crediti e le disponibilità liquide dell'istituto. Tutti i crediti dell'Istituto sono valutati e iscritti 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. Rimane considerevole la morosità riconducibile agli ex inquilini sia in termini di importo che di numero di debitori.

Nell'attivo circolante sono iscritte altresì le disponibilità liquide dell'Istituto, per un totale di euro 53.216.675, che rappresentano le giacenze di cassa presso i conti correnti di tesoreria. Le disponibilità liquide risultano essere in netto aumento rispetto al 2014.

Fondi per rischi e oneri e T.F.R.

Al punto B.2 dello stato patrimoniale risultano iscritti euro 1.898.600 quale fondo per imposte differite sulle plusvalenze e sui contributi in conto capitale.

Il fondo rischi iscritto al punto B.3 del bilancio pari a euro 5.350.918 è stato iscritto per l'IMU 2012 che, in base a recenti sentenze di alcune Commissioni tributarie regionali, l'Istituto sarà obbligato a corrispondere ai comuni.

Al punto C dello stato patrimoniale risulta iscritto il fondo TFR corrispondente alle indennità maturate dai dipendenti al netto degli acconti già erogati. Il fondo è stato correttamente rivalutato ai sensi della legislazione vigente.

Debiti

Tutti i debiti risultano iscritti al punto D dello stato patrimoniale con il loro valore nominale e rispetto all'anno precedente sono aumentati per un importo di ca. 9,2 mio di euro.

Ratei e risconti passivi

Il valore di euro 5.299.018 iscritto al punto E del passivo dello stato patrimoniale rappresenta la fatturazione degli affitti e spese accessorie del mese di gennaio 2016, effettuata in dicembre 2015, ed il contributo in conto impianti ricevuto negli anni 2014 e 2015 per l'attuazione del programma europeo di risanamento energetico di alloggi residenziali denominato "Sinfonia", il quale si chiuderà probabilmente nel 2018.

Patrimonio netto

Nel patrimonio netto sono ricompresi il capitale iniziale di dotazione, trasferito all'atto della costituzione dell'Istituto (euro 4.678.894), il fondo di dotazione, quale conferimento di capitale da parte della Provincia di Bolzano (euro 42.133.892), le riserve di rivalutazione dei beni immobili (euro 11.485.648), le riserve statutarie, quale accantonamento destinato al finanziamento degli interventi di edilizia sociale (euro 85.029.049), riserve facoltative (euro 38.247) e riserve per il finanziamento in conto capitale per futuri investimenti (euro 1.136.948.353).

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	54.921.888,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	55.387.312,00
Differenza (A-B)	-465.424,00
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	57.417,00
D) RETTIFICHE ATTIVITA' FINANZIARIE	0,00
E) PROVENTI ED ONERI STRORDINARI	-145.426,00
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)	-553.433,00
Imposte dell'esercizio	2.039.447,00
<u>Perdita d'esercizio</u>	<u>-2.592.880,00</u>

Valore della produzione

L'importo complessivo del valore della produzione comprende tra l'altro i canoni di locazione (euro 36.568.357), i corrispettivi per servizi a rimborso (euro 13.758.344) gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (euro 2.926.260) e diversi altri ricavi e proventi.

Le fonti di entrata ed i ricavi tipici dell'Istituto sono dettagliatamente illustrati nella nota integrativa.

Costi della produzione

La voce costi della produzione, comprende tutti i costi direttamente imputabili all'attività tipica dell'istituto. Nella voce B.12 (accantonamento per rischi) alla luce delle recenti sentenze delle commissioni tributarie regionali è stato contabilizzato l'accantonamento al fondo rischi ed oneri per l'IMU relativa all'anno 2012 allora non versata perché ritenuta non dovuta (euro 5.350.918). Questo accantonamento straordinario relativo ad oneri del 2012 è la ragione principale per il risultato di bilancio negativo dell'anno 2015.

Proventi ed oneri finanziari

Il saldo dei proventi ed oneri finanziari è positivo (euro 57.417) e deriva essenzialmente dalla differenza tra gli interessi attivi maturati sulle disponibilità dell'Istituto e gli interessi passivi sulle cauzioni prestate dagli inquilini.

Proventi ed oneri straordinari

Il saldo della gestione straordinaria nel 2015 è negativo (euro 145.426) ed è dovuto interamente agli oneri straordinari derivanti dal pagamento di due risarcimenti danni nel 2015.

Dichiarazioni fiscali

Le bozze di modello UNICO 2016 (redditi 2015) - quadro RF e dichiarazione IRAP 2016 (redditi 2015) - quadro IC, presentate, risultano essere regolarmente compilate e conformi ai dati di bilancio ed al calcolo delle relative imposte.

I revisori si riservano di effettuare un ulteriore controllo prima del versamento delle imposte.

Premesso ed osservato quanto sopra, nell'attestare la conformità dei dati del bilancio consuntivo con quelli risultanti dalle scritture contabili dell'Istituto ed in generale la regolarità contabile e finanziaria della gestione secondo gli elementi tratti dagli atti esaminati e dalle verifiche effettuate, i revisori dei conti esprimono

parere favorevole

all'approvazione del bilancio per l'esercizio finanziario 2015

Bolzano, 24 maggio 2016

I Revisori dei Conti:

Dott. Friedrich Mairhofer

Dott.ssa Renate König

Dott. Giulio Lazzara

