

Sehr geehrte Mitglieder des Verwaltungsrates!

Sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates!

Meine Damen! Meine Herren!

In der vorliegenden Planbilanz werden die für das Jahr 2013 geplanten Erträge und Aufwendungen gegenübergestellt, das Ergebnis der Veränderungen der Vermögens- und Schuldenteile wird zum Stichtag 31.12.2013 in der Vermögensübersicht angeführt.

Der Begleitbericht zur Planbilanz erläutert die einzelnen Posten.

Am Ende des Jahres 2013 wird das Anlagevermögen des Institutes auf € 1.243.533.000 ansteigen, davon betreffen € 1.183.065.000 Grundstücke und Gebäude. Der Rest entfällt auf € 9.583.000 für Gebäude in Oberflächenrecht, € 862.000 für sonstige Güter, € 61.000 für Betriebs- und Geschäftsausstattung, € 99.000 für Software und € 49.863.000 für in Bau befindliche Wohnungen.

Die innerhalb 2013 fertiggestellten Wohnungen ergeben einen Vermögenszuwachs von € 54.350.000 und die in Bau befindlichen belaufen sich auf € 47.863.000.

DURCHFÜHRUNG DER BAUPROGRAMME

Für die Durchführung der Bauprogramme werden im Jahr 2013 insgesamt € 25.263.000 vorgesehen. In diesem Betrag sind die Kosten für den Grund, die Erschließung, die technischen Spesen und die eigentlichen Baukosten enthalten.

Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 437 vom 21.03.2011 das Bauprogramm für die Jahre 2011-2015 mit insgesamt 1.209 Wohnungen genehmigt. Von den 1.209 Wohnungen, die im Bauprogramm 2011-2015 vorgesehen sind, wurden bis zum 04.11.2012 drei Wohnungen fertiggestellt, 107 sind noch im Bau, 143 befinden sich in der Planung und für 104 Wohnungen ist ein Baugrund vorhanden.

GESAMTVORSCHAU FÜR NEUBAUTEN UND ANKÄUFE FÜR DAS JAHR 2013

Für das Jahr 2013 ist die Übergabe der letzten Wohnungen des Bauloses EA1 in der Erweiterungszone „Kaiserau-Bivio“ in Bozen, das im übrigen bereits seit 2011 fertiggestellt wurde, und überdies aller übrigen, derzeit im Bau befindlichen, 107 Wohnungen vorgesehen.

Für folgende Bauvorhaben besteht bereits eine provisorische oder endgültige Zuweisung eines Baugrundes und es ist die Ausschreibung der Planung derzeit im Gange oder wird im Laufe von 2013 durchgeführt:

- Abtei, 5 Wohnungen;
- Bruneck, 15 Wohnungen;
- Gais, 9 Wohnungen;
- Niederdorf, 4 Wohnungen;
- Ratschings, 5 Wohnungen;
- St. Lorenzen, 5 Wohnungen;
- Schlanders, 14 Wohnungen;
- Tirol, 8 Wohnungen;
- Toblach, 14 Wohnungen;
- Tramin, 4 Wohnungen;
- Villnöss, 5 Wohnungen;
- Welsberg, 12 Wohnungen;
- Wolkenstein in Gröden, 4 Wohnungen.

Für folgende Bauvorhaben ist derzeit die Planung im Gange:

- Kiens, 5 Wohnungen;
- Klausen, 15 Wohnungen;
- Lana, 16 Wohnungen;
- Meran, 32 Wohnungen
- Naturns, 10 Wohnungen (Sanierung und Umbau ehemaliges Altersheim);
- Ritten, 9 Wohnungen;
- Schluderns, 4 Wohnungen;
- Ulten, 6 Wohnungen;
- Feldthurns, 7 Wohnungen;
- Innichen, 16 Wohnungen.

Für die folgenden Bauvorhaben wurde die Planung abgeschlossen und es werden derzeit die entsprechenden Ausschreibungen vorgenommen:

- Bozen, 16 Wohnungen;
- Tisens, 7 Wohnungen.

Derzeit sind in folgenden Gemeinden Bauvorhaben im Gange:

- Karneid, 6 Wohnungen (Ankauf);
- Ahrntal, 9 Wohnungen;
- Bruneck, 16 Wohnungen;
- Eppan, 16 Wohnungen;
- Leifers, 35 Wohnungen;
- Neumarkt, 12 Wohnungen;

- Olang, 7 Wohnungen;
- Wengen, 6 Wohnungen.

Es verbleiben 46 Gemeinden, für welche noch die Möglichkeit einer Finanzierung vorhanden ist, wobei einige dem Institut einen Vorschlag für eine Grundzuweisung unterbreitet haben.

In 3 der obengenannten 46 Gemeinden, nämlich Feldthurns, Olang und Schluderns besteht derzeit eine Finanzierung für Bauvorhaben von 1 bis 3 Wohnungen, aber keine Verfügbarkeit von Baugrund.

Auf den seinerzeitigen Vorschlag des Institutes sieht das neue Bauprogramm vor, dass die Mindestanzahl der Wohnungen in einer Gemeinde 4 Wohnungen beträgt. Dies, da die Verwirklichung oder ein entsprechender Ankauf von einem Eingriff unter dieser Zahl sowohl unter dem Gesichtspunkt der Baukosten, als auch jener der Unterhaltungskosten nicht vertretbar erscheint.

Da weiters in verschiedenen Gemeinden kurzfristig keine Baugründe verfügbar erscheinen, hat die Landesregierung mit Beschluss Nr. 1395 vom 17.09.2012 verfügt, dass das Institut Ausschreibungen zum Ankauf von 164 Wohnungen in 16 Landgemeinden (Algund, Auer, Branzoll, Eppan, Kaltern, Latsch, Marling, Neumarkt, Ritten, Sand in Taufers, St. Ulrich, Schlanders, Sterzing, Terlan, Vahrn und Stilfs) durchführen soll. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde mit Schreiben vom 23.10.2012 mitgeteilt, dass in Anbetracht der reduzierten verfügbaren Finanzmittel, vorzugsweise die Ausschreibungen für die Gemeinden Auer, Branzoll, Eppan, Neumarkt, Sterzing und Stilfs für insgesamt 59 Wohnungen durchzuführen sind. Das Institut ist derzeit dabei, die entsprechenden Ausschreibungen vorzubereiten.

Getrennt davon wurden die Bauvorhaben in Brixen (Sanierung und Umbau des Gebäudes in der Hartwiggasse) und in Meran (Sanierung und Umbau des ehemaligen Sitzes des Institutes) berücksichtigt, die mit dem Programm der außerordentlichen Instandhaltung finanziert werden.

Nachfolgend wird der Stand der Situation der Gemeinden mit großer Wohnungsnot dargelegt:

Bozen

Die Bauvorhaben des Institutes in der neuen Erweiterungszone „Kaiserau-Bivio“ bestehen aus 4 Baulosen mit insgesamt 461 Wohnungen (EA1 mit 129 Wohnungen + 30 Wohnungen für den Mittelstand, EA6 mit 81 Wohnungen, EA2 mit 106 Wohnungen + 30 Wohnungen für den Mittelstand, EA8 mit 85 Wohnungen).

Diese Wohnungen wurden sämtlich fertiggestellt und den Mietern übergeben (das letzte Baulos Anfangs 2012) mit Ausnahme von 87 Wohnungen des Bauloses EA1 (davon 5 für

den Mittelstand), die demnächst übergeben werden, da man auf die Rangordnung 2012 warten wollte.

Mit diesen Bauvorhaben wurde das Bauprogramm in der Gemeinde Bozen mit Ausnahme zweier Bauvorhaben abgeschlossen.

Eines davon betrifft den Bau von 16 Wohnungen in der Pfarrhofstraße, dessen Planung unsererseits bereits im Februar 2004 abgeschlossen wurde. Es war bisher nicht möglich, die entsprechenden Arbeiten auszuschreiben, da der Baugrund weiterhin nicht verfügbar ist. Das Grundstück wird derzeit nämlich noch von einem privaten Betrieb als Lager von Gasflaschen verwendet. Der besagte Betrieb hat den Bau seines neuen Firmensitzes abgeschlossen und es fehlt lediglich noch die Fertigstellung der Infrastrukturen von Seiten des Landes. Es erscheint jedenfalls als wahrscheinlich, dass im Laufe des kommenden Jahres das Gebäude bezugsfertig wird, und die Firma endlich in das neue Gebäude umziehen kann, womit das Grundstück für das Institut verfügbar wird.

Das zweite Bauvorhaben betrifft die übrigen 184 Wohnungen des laufenden Bauprogramms, für die man ebenfalls hofft, dass es der Gemeinde Bozen gelingt, wie schon mehrmals beim zuständigen Assessorat ersucht, dem Institut einen geeigneten und unmittelbar verfügbaren Grund zuzuweisen.

Die Gemeinde Bozen hat inzwischen ihre Absicht mitgeteilt, wenigstens für einen Teil dieser Wohnungen Grundstücke in der Drusus-, Schlachthof- und Pfarrhofstraße zur Verfügung zu stellen. Es laufen derzeit Verhandlungen mit der Gemeinde Bozen betreffend die Abtretung bzw. Grundzuweisung und den Bau von folgenden Wohnungen: „Tre Gobbi“ – 60, Haslach – 50, „Metro-Areal“ – 20 und „Drusus 2“ – 40. Dies sind insgesamt 170 Wohnungen, deren Erstellung innerhalb 2016 geplant ist.

Meran

Von den insgesamt 177 Wohnungen des Bauprogramms befinden sich 24 Wohnungen in der Planungsphase in der Zone „Oberrauch“; der entsprechende Baubeginn ist im Laufe des kommenden Jahres geplant. Es steht noch die Baugrundzuweisung von Seiten der Gemeinde für die restlichen 153 Wohnungen des laufenden Programms aus. In dieser Zahl sind die 17 Wohnungen enthalten, für welche der Ankauf des Gebäudes „Starkenhof“ vorgesehen war, der dann aber zu keinem Abschluss geführt werden konnte, und weitere 8 Wohnungen, die durch den Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes im Schießstandweg verwirklicht werden sollten, aber aufgrund der Tatsache, dass wegen der urbanistischen Bestimmungen lediglich 3 Wohnungen tatsächlich gebaut werden können, überprüft werden muss, ob diese noch gebaut werden sollen. Die Gemeindeverwaltung wurde aufgefordert, entsprechendes Bauland zuzuweisen und die Gemeinde hat den Willen geäußert, dem Institut in den Militärarealen Baugründe zuzuweisen.

Leifers

Die Verwirklichung des Wohnbauprogramms für Leifers hat weitere wichtige Fortschritte verzeichnen können; von den 39 im Programm vorgesehenen Wohnungen sind derzeit 35 in den ersten beiden Baulosen der neuen Erweiterungszone „Toggenburg 1“ in Steinmannwald in Bau u.z. das Baulos EA3a mit 14 Wohnungen und das Baulos EA4 mit 21 Wohnungen. Deren Fertigstellung ist für das Ende des nächsten Jahres vorgesehen. Das dritte Baulos in derselben Zone, das dem Institut für insgesamt 30 Wohnungen zur Verfügung steht, ist dem Programm für den Mittelstand vorbehalten. Nach erfolgreicher Auslobung auf europäischer Ebene des Planungswettbewerbs ist die Planung selbst derzeit im Gange.

Eppan

Insgesamt sieht das Bauprogramm für Eppan 33 Wohnungen vor. 16 davon befinden sich in der neuen Erweiterungszone „Seewiese“ in Giralan in fortgeschrittener Bauphase und deren Fertigstellung ist im Laufe des kommenden Jahres vorgesehen. Für die restlichen 17 fehlt die entsprechende Grundzuweisung. Die Gemeinde wurde bereits mehrmals ersucht, zumindest das verfügbare Baulos für 8 Wohnungen in der neuen Erweiterungszone „Stampflweg“ dem Institut zuzuweisen.

Lana

Von den 34 Wohnungen des Bauprogramms hat die Gemeinde einen Baugrund in der Zone „Spitalanger“ zugewiesen. Dort können nunmehr 16 Wohnungen gebaut werden, für die ein entsprechender Planungswettbewerb bereits erfolgreich abgeschlossen werden konnte und für die die Planung selbst derzeit im Gange ist.

Algund

Das Bauprogramm für Algund sieht den Bau von 4 Wohnungen vor, aber es gibt derzeit keine Grundverfügbarkeit. Es wird weiterhin die Möglichkeit geprüft, ein ehemaliges „ANAS“-Areal, das ins Eigentum des Institutes übertragen wurde, für dieses Bauvorhaben zu nutzen.

Situation in den Gemeinden Brixen und Bruneck:

Brixen

In Brixen sind noch 22 Wohnungen im Rahmen der genehmigten Bauprogramme verfügbar. Die Gemeinde ist in Erwartung der endgültigen Übertragung des „Schenoni“-Areal mit ungefähr 2 ha, welches unter anderem auch dem sozialen Wohnbau zugeführt werden soll. Außerdem hat die Gemeinde ein eigenes Gebäude in der Runggadgasse zur Verfügung gestellt, um ungefähr 10 Wohnungen, die dem Mittelstand vorbehalten werden sollen und weitere 10 Altenwohnungen zu verwirklichen. Die Gemeinde hat letzthin die Absicht mitgeteilt, dem Institut in der Zone „Landwirt 3“ einen Baugrund zuzuweisen, der der

Durchführung der Programme des sozialen Wohnbaus und/oder des Mittelstandes vorbehalten werden soll.

Bruneck

Das genehmigte Bauprogramm sieht den Bau von insgesamt 64 Wohnungen vor. Derzeit befinden sich 16 Wohnungen in der Zone „Sternwaldele“ im Bau, dessen Fertigstellung für den Sommer nächsten Jahres vorgesehen ist. Für 15 der übrigen 48 Wohnungen, hat die Landesverwaltung letzthin dem Institut einen Baugrund übertragen, den es vom ANAS angekauft hatte. Für dieses Bauvorhaben konnte kürzlich der diesbezügliche Planungswettbewerb bereits durchgeführt werden, so dass demnächst die Planungsbeauftragung erfolgen kann.

BAU VON WOHNUNGEN FÜR DEN MITTELSTAND

Die Landesverwaltung hat die Zuweisungskriterien für die sogenannten „Wohnungen für den Mittelstand“ erarbeitet und gleichzeitig festgesetzt, dass das Institut nur Mietwohnungen zur Verfügung stellen muss. Aufgrund dieser Kriterien wurde eine Rangordnung für insgesamt 60 Wohnungen in der Gemeinde Bozen erstellt. Auf Anweisung des Landes wurden diese 60 Wohnungen unter jenen ausfindig gemacht, die im Viertel „Kaiserau-Bivio“ gebaut wurden (30 Wohnungen Baulos EA1 und 30 Wohnungen Baulos EA2). Zum jetzigen Zeitpunkt wurden an die Berechtigten 30 Wohnungen im Baulos EA2 und 25 der 30 Wohnungen im Baulos EA1 übergeben.

Es wurden außerdem drei Ausschreibungen für weitere insgesamt 320 Wohnungen in der Gemeinde Bozen veröffentlicht (100 betreffen fertige Wohnungen, 100 unbebaute Grundstücke, auf denen das Institut dann Wohnungen errichten wird und die übrigen 120 betreffen Grundstücke, die zu einer Nutzungsänderung für den Wohnbau mit den entsprechenden Projekten geeignet sind). Leider führten alle drei Ausschreibungen zu keinem positivem Ergebnis. Die zwei Ausschreibungen, die fertiggestellte Wohnungen und noch unbebaute Flächen betrafen, gingen nämlich leer aus, während gegen die Ausschreibung betreffend Grundstücke, die mittels entsprechenden Projekten umgewidmet werden sollten, einige Bewerber einen Rekurs am Verwaltungsgerichtshof gegen die Entscheidung der Raumordnungskommission einreichten, kein positives Gutachten zur Änderung der urbanistischen Zweckbestimmung zu geben. Besagter Rekurs wurde aber abgelehnt. Diese Ausschreibung ist derzeit allerdings noch ausgesetzt, da der Rekurs von Seiten der zwei privaten Bewerber noch am Staatsrat anhängt.

Im Laufe des Jahres 2012 wurden außerdem gleich gestaltete Ausschreibungen für die Gemeinde Meran vorgenommen. Die Ausschreibung betreffend die fertigen Wohnungen und

jene für unbebaute Grundstücke gingen leer aus, während für jene betreffend umzuwidmende Grundstücke mit entsprechenden Projekten der Zuschlag an ein Bauunternehmen erteilt werden konnte, das 50 Wohnungen im Bereich der Romstraße angeboten hat. Für dieses Projekt gibt es bereits ein positives Gutachten der Baukommission und der Vertragsabschluss zwischen Institut und Bauunternehmen wird demnächst erfolgen.

Das Institut verfügt außerdem über ein Baulos in der Gemeinde Leifers in der Zone „Toggenburg 1“ für die Verwirklichung von ungefähr 30 Wohnungen, für die eine Planungsausschreibung auf europäischer Ebene durchgeführt wurde. Die Planung ist derzeit im Gange.

Das Bauvorhaben betreffend den Umbau des Gebäudes der ehemaligen staatlichen Telefongesellschaft in der Romstraße in Bozen zur Verwirklichung von Mittelstandswohnungen wird direkt von der Landesverwaltung verfolgt. Diese hat eine Ausschreibung für den Verkauf der Liegenschaft im Tausch gegen Wohnungen vorgenommen, die sie dann dem Institut zu übertragen gedenkt.

Auch für die Gemeinde Bruneck wurde eine Ausschreibung für unbebaute Grundstücke durchgeführt, auf der das Institut Wohnungen verwirklichen sollte, aber auch diese Ausschreibung ging leer aus. Was hingegen die Gemeinde Brixen anlangt, so hat diese im Laufe des Jahres 2012 grundsätzlich beschlossen, dem Institut mittels Einräumung eines Oberflächenrechtes das Gebäude in der Runggadgasse zur Verfügung zu stellen. In diesem können ungefähr 10 Wohnungen für den Mittelstand und 10 Altenwohnungen erstellt werden. Derzeit läuft die Ausschreibung für die Beauftragung der Planer.

Was die Bauvorhaben in den übrigen Gemeinden anlangt, so wird auf diesbezügliche Anweisungen von Seiten der Landesregierung gewartet.

AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN FÜR DAS JAHR 2013

Auch im Bereich der außerordentlichen Gebäudeinstandhaltung wird das Institut im kommenden Jahr wieder beträchtliche finanzielle und organisatorische Mittel einsetzen für eine insgesamt vorgesehene Ausgabe von € 34.520.700. Die vorgesehenen baulichen Eingriffe betreffen die Erhaltung und Sanierung auch in energetischer Hinsicht der Gebäude, insbesondere die Sanierung von Fassaden, Dächern, Fenstern, die Erneuerung von Abdichtungen, die Ausführung von Wärmedämmungen, die Neugestaltung von Außenbereichen, die Erneuerung von Aufzugsanlagen, von Elektroanlagen und deren Anpassung an die gesetzlichen Bestimmungen. Weiters ist die Erneuerung von verschiedenen Heizungsanlagen vorgesehen und, wo möglich, deren Anschluss an ein Fernheizwerk, sowie die Sanierung von einzelnen Wohnungen und den Abbau von

architektonischen Barrieren sowie die Anpassung der unterirdischen Garagen an die Brandschutzbestimmungen.

Im oben angeführten Gesamtbetrag sind insbesondere die Ausgaben von € 7.562.000 für die Sanierung von ungefähr 150 Altbauwohnungen (mit einem Alter über 25 Jahre) enthalten, die voraussichtlich freigestellt werden. Weitere € 450.000 werden für die schätzungsweise 60 Eingriffe zum Abbau der architektonischen Barrieren in den Wohnungen (insbesondere in den Bädern) ausgegeben werden.

AKTUALISIERUNG UND VERVOLLSTÄNDIGUNG DER TECHNISCHEN NORMEN WOBI

Im Laufe dieses Jahres konnten die technischen Normen WOBI mit dem diesbezüglichen Preisverzeichnis aktualisiert und vervollständigt werden. Mit Beschluss Nr. 84 vom 06.11.2012 hat der Verwaltungsrat die Aktualisierung und Vervollständigung der technischen Normen mit dem diesbezüglichen Preisverzeichnis genehmigt. Die Normen umfassen folglich nunmehr sämtliche Gewerke und auch die neuen, auf Grund der geltenden Gesetzesbestimmungen vollständig überarbeiteten, allgemeinen Vertragsbedingungen. Diese Dokumente bilden nunmehr die neuen besonderen Vergabebedingungen des WOBI.

NEUER SITZ DES WOBI

Im Jahr 2012 hat die Landesregierung mit Beschluss Nr. 1479/2012 endlich entschieden, einen angemessenen Sitz für das Institut bereit zu stellen, so dass nunmehr die Aussicht besteht, dass die derzeitige prekäre Verteilung der Ämter auf verschiedene Stadtbereiche ein Ende finden kann, da diese mit bedeutenden Nachteilen auf organisatorischer Ebene und mit großen Unkosten verbunden ist. Es wurde für die Lösung entschieden, den derzeitigen Sitz des Institutes in der Mailandstraße zu verwenden. Er soll umgebaut und erweitert werden. Mit demselben Beschluss hat die Landesregierung entschieden, die Planung des neuen WOBI-Sitzes der Abteilung 11 der Landesverwaltung zu übertragen. Inzwischen hat das Institut bereits eine Machbarkeitsstudie erstellt und es wurden auch die Aufträge für die Gebäudeaufnahme und die geologisch-geotechnischen Untersuchungen erteilt. Das Amt für Hochbau und technischer Dienst des Landes erarbeitet zur Zeit einen Zeitplan für das gegenständliche Bauvorhaben.

VERKAUF UND ANKAUF VON IMMOBILIEN

VERKAUF

Für das kommende Jahr 2013 ist kein Verkauf von Wohnungen vorgesehen, da das entsprechende Verkaufsprogramm abgeschlossen wurde. Es ist hingegen der Verkauf folgender Liegenschaften geplant:

- Grundstück des Don Bosco-Platzes in Bozen für einen Gesamtbetrag von € 2.101.200, das der Gemeinde Bozen abgetreten wird;
- Kindergarten in der Parma-Straße in Bozen für einen vorläufigen geschätzten Gesamtbetrag von € 1.240.000.

ANKAUF

Es besteht die Absicht, das Gebäude „Tre Gobbi“ in der Pfarrhofstraße in Bozen von der Gemeinde Bozen anzukaufen und ein neues Wohnheim zu errichten. Es wird derzeit als Arbeiterwohnheim verwendet und befindet sich in einem baulich schlechten Zustand, weshalb ein Neubau in Erwägung gezogen wird.

MIETEINNAHMEN

Im Jahre 2013 sind Mieteinnahmen von insgesamt € 35.900.000 vorgesehen, davon betreffen € 30.429.000 die Mieten für Wohnungen und sonstige Liegenschaften des Institutes, € 330.000 ergeben sich aus der Vermietung an den Mittelstand von 60 Wohnungen in Bozen und 30 Wohnungen in Meran, € 390.000 aus den Mieteinnahmen von Wohnungen, die von Dritten angemietet wurden und € 1.946.000 aus den Mieteinnahmen der Arbeiterwohnheime. Aus der Vermietung von Geschäften und von anderen Investitionsgütern wird das Institut Erträge über € 2.805.000 erzielen.

SÄUMIGKEIT DER MIETER

Im Laufe des Jahres 2012, trotz des konstanten Einsatzes der Gruppe „Mietenbuchhaltung“, den pünktlichen Eingang der Mieten und die Eintreibung der Mietrückstände zu überwachen, ist ein leichter Anstieg der Rückstände sowohl der Mieter, die eine Wohnung des Institutes besetzen (von € 2.034.400 zum 01.01.12 auf € 2.258.658 zum 31.10.12) als auch der Mieter, die die Institutswohnungen verlassen haben (von € 2.603.307 zum 01.01.12 auf € 2.949.979 zum 31.10.12) zu verzeichnen. Die Einbringung der Mietforderungen wird direkt vom Institut vorgenommen, während die Forderungen gegenüber den ehemaligen Mietern mittels Zwangseintreibung durch Equitalia erfolgen.

Bis zum heutigen Tage wurden 70 Dekrete und 75 Leistungsaufforderungen zugestellt und es wurden Zwangsräumungen von 6 Wohnungen, von 3 Garages, von 2 Geschäften und 24 Betten in Arbeiterwohnheimen durchgeführt.

NEUANSUCHEN UM ZUWEISUNG EINER INSTITUTSWOHNUNG

Die Frist für die Einreichung der Gesuche um eine Wohnungszuweisung für das heurige Jahr ist am 31. Oktober 2012 abgelaufen. Bis heute sind 4.282 Gesuche eingereicht worden, es fehlen aber noch die Gesuche der Gemeinden.

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 5.032 Gesuche eingereicht. Die Anzahl der Gesuche bleibt voraussichtlich gleich oder wird leicht zunehmen.

Die Überprüfung der Gesuche und die Erstellung der neuen Rangordnungen wird im Juni 2013 abgeschlossen sein.

WOHNGELD

Bezüglich zum Mietenbeitrag sind bis Ende Oktober 2012 9.433 Anfragen abgegeben worden und innerhalb Jahresende werden es voraussichtlich ungefähr 11.300 Anfragen mit einer Gesamtausgabe von € 33.852.000 sein.

Die neuen Bestimmungen der Landesregierung sehen vor, dass ab 01.01.2013 die Neugesuche um Mietenbeitrag bei den Bezirksgemeinschaften abgegeben werden müssen. Jene Erneuerungen, die im Jahre 2013 und in den danach folgenden Jahren genehmigt werden, werden bis zur ersten Fälligkeit des Mietvertrages ausbezahlt. Die Erneuerungen, welche die erste Fälligkeit im Jahr 2016 haben, werden nicht länger als Mitte Juli 2016 ausbezahlt (festgelegte Frist von der Landesregierung um die Übergabe der Erneuerungen an die Bezirksgemeinschaften zu vollenden).

Im Jahr 2013 wird an ungefähr 2.700 Neugesuche kein Mietzuschuss mehr ausbezahlt (es werden ca. € 9.000.000 erspart) und ungefähr 1.800 Erneuerungen werden im Jahr 2013 zur ersten Fälligkeit des Mietvertrages gelangen und somit rechnet man mit einer Kassenausgabe von € 21.800.000.

Die Ausgabensumme der Provinz bezüglich der Anfragen, welche im Jahr 2012 abgegeben worden sind und im Jahr 2013 bezahlt werden, beläuft sich auf € 13.300.000.

PERSONALSTAND

Zur Zeit zählt das Institut 233 Mitarbeiter (wovon eine Mitarbeiterin Telearbeit zu 100% ausübt), davon sind: 11 in Teilzeit zu 90%, 38 in Teilzeit zu 75% (wovon drei Mitarbeiterinnen Telearbeit ausüben), 16 zu 60%, 20 zu 50%, 1 zu 40% und 1 zu 30%, 2 Mitarbeiter/innen

beanspruchen den Wartestand mit reduziertem Stundenplan, 4 Mitarbeiterinnen sind vom Dienst aus den verschiedensten Titeln der Mutterschaft abwesend, 3 Mitarbeiter/innen beanspruchen einen Sonderurlaub bzw. einen unbezahlten Wartestand, 8 Mitarbeiter haben ein befristetes Arbeitsverhältnis als Ersatz von abwesendem Personal inne (wovon ein Mitarbeiter ein Teilzeitverhältnis zu 90%, eine Mitarbeiterin ein Teilzeitverhältnis zu 75% und eine Mitarbeiterin ein Teilzeitverhältnis zu 50% ausüben) und 10 Mitarbeiter haben unter Besetzung von freien Stellen ein befristetes Arbeitsverhältnis inne (davon eine Mitarbeiterin ein Teilzeitverhältnis zu 60%).

Personalstand November 2012

Mitarbeiter	100%	90%	75%	60%	50%	40%	30%	Anzahl Mitarbeiter
Unbefristet	127	11	38	16	20	1	1	214
Befristete Führungskräfte	1							1
Befristet	14	1	1	1	1	-	-	18
Insgesamt	142	12	39	17	15	1	1	233

Im Stellenplan sind 205 Stellen vorgesehen, davon werden 187,20 Stellen von Personal mit unbefristetem Arbeitsverhältnis besetzt.

ISO-ZERTIFIZIERUNG 9001

In diesem Jahr ist es ebenfalls gelungen, die ISO 9001 Zertifizierung der technischen Abteilung zu erreichen. Durch sie konnten bereits bedeutsame Verbesserungen in der Arbeitsorganisation und in dessen Qualität erreicht werden. Dies gilt im Besonderen in Bezug auf die systematische Bewertung der Leistungen der Freiberufler und der Unternehmen. Die Arbeit der technischen Abteilung wird periodisch von externen Auditoren überprüft; dadurch kann eine konstante Kontrolle hinsichtlich der Richtigkeit der Durchführung der Prozeduren und die wirksame Umsetzung etwaiger Verbesserungen gewährleistet werden.

Im Laufe des Jahres 2012 haben auch die Abteilung Finanzen und Allgemeine Dienste und die Abteilung Wohnung und Mieter die notwendigen Dokumente vorbereitet und nehmen an den Treffen mit den beauftragten Beratern teil, um schließlich die ISO 9001 Zertifizierung im Frühjahr 2013 zu erreichen.

Im Laufe des Jahres 2012 wurde die Dienstcharta des Institutes erarbeitet und den Mietern als Broschüre zugesandt.

GEPLANTE VORHABEN IM BEREICH BETRIEBLICHER ARBEITSSCHUTZ 2013

Im Jahre 2013 sind verschiedene Maßnahmen im Bereich Arbeitsschutz geplant. Darunter fallen in erster Linie die Aktualisierung der Risikoanalyse einschließlich der verschiedenen fachspezifischen Risikoanalysen, wie Lärmbewertung, elektrisches Risiko, Grünzonenpflege, Mutterschutz usw. Außerdem muss das Organisationsmodell des betrieblichen Arbeitsschutzes laut Art. 30 des Gv.D. 81/2008 erarbeitet und umgesetzt werden. Es sind zudem die Schulungsmaßnahmen laut Staaten/Regionenabkommen (Art. 37 Abs. 2 Gv.D. 81/2008) zu organisieren und es fallen die periodischen Arztvisiten und andere Routinemaßnahmen im Bereich Arbeitsschutz an.

DIGITALER RECHNUNGSFLUSS

Im Laufe des Jahres 2012 wurde im Bereich der Organisation der Abteilung Finanzen und Allgemeine Dienste das Projekt des digitalen Rechnungs- und Zahlungsflusses umgesetzt. Derzeit wird das System vorerst bei der Mieterservicestelle Brixen und dem EDV-Amt angewandt und im Laufe des Jahres 2013 wird die Prozedur für alle Ämter umgesetzt.

Die Digitalisierung des Rechnungsflusses erlaubt eine bessere Transparenz und Schnelligkeit in den Prozeduren der Zahlungsgenehmigung, auch im Hinblick, die Zahlungszeiten des Institutes den jüngsten gesetzlichen Bestimmungen anzupassen.

BUDGET-KONTROLLE

Ab diesem Jahr hat das Amt Buchhaltung, Haushalte, Versicherungen und Zahlungsverkehr ein Verfahren erarbeitet, dass allen Direktoren ermöglicht, eine monatliche Kontrolle zur schnellen und effizienten Übersicht der Ausgaben der eigenen Kompetenz durchzuführen.

Monatlich wird an jedes Amt eine Zusammenfassung der Ausgaben übermittelt und auf der Homepage ist außerdem eine stets aktuelle Aufstellung zur Kontrolle der Ausgaben verfügbar. Diese Ausarbeitung ist die Basis für eine monatliche Besprechung der Ausgabensituation mit dem Generaldirektor und dem Controller.

Im Laufe des Jahres 2012 und in den Zielen für das Jahr 2013 hat das Institut beachtliche Anstrengungen unternommen, um einen transparenteren Dienst für den Bürger zu gewährleisten.

Besondere Ziele für das Jahr 2013 für das Institut für den sozialen Wohnbau

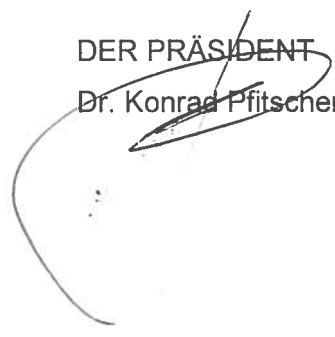
Alle für das Jahr 2012 gesteckten Ziele konnten bereits jetzt erreicht werden, während die Einführung des Organisationsmodells laut gesetzvertretendem Dekret 231/2001 aktuell umgesetzt wird.

Als besonders wichtige Ziele für das Jahr 2013 gelten:

- Wiederinstandsetzung und Sanierung der freien Institutswohnungen;
- Digitaler Rechnungsfluss für alle Abteilungen des Institutes;
- Erstellung der Sozialbilanz;
- Abschluss der ISO-Zertifizierung 9001/2008 für alle Abteilungen des Institutes;;
- Abschluss des Organisationsmodells laut gesetzvertretendem Dekret 231/2001;
- Abschluss der Abtretung der externen Kondominiumsverwaltung von Seiten des Institutes;
- Abgleichung der Kondominiumsbuchhaltung mit der allgemeinen Buchhaltung.

Bozen, 27. November 2012

DER PRÄSIDENT
Dr. Konrad Pfitscher



Egredi componenti del Consiglio di Amministrazione!

Egredi componenti del Collegio dei Sindaci!

Signore! Signori!

Nel presente bilancio di previsione sono rappresentati i ricavi e i costi previsti per l'anno 2013, mentre il risultato delle variazioni delle poste patrimoniali e debitorie viene indicato nel rendiconto patrimoniale alla data del 31.12.2013.

La relazione accompagnatoria al bilancio di previsione illustra le singole voci.

Al termine dell'esercizio 2013 il capitale immobilizzato dell'Istituto ammonterà ad € 1.243.533.000, di cui € 1.183.065.000 rappresentano il valore delle aree e degli edifici. La parte rimanente riguarda per € 9.583.000 edifici costruiti in diritto di superficie, per € 862.000 altri beni, per € 61.000 attrezzature industriali e commerciali, per € 99.000 licenze software e per € 49.863.000 abitazioni in corso di costruzione e acconti.

Gli interventi costruttivi ultimati entro l'anno 2013 generano un incremento del patrimonio di € 54.350.000, mentre gli interventi in corso ammontano ad € 47.863.000.

REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI EDILIZI

Per l'attuazione dei programmi edilizi nell'anno 2013 sono stati previsti complessivamente € 25.263.000 relativi ai costi per l'acquisizione delle aree, agli oneri di urbanizzazione, alle spese tecniche, ed ai costi effettivi di costruzione.

La Giunta Provinciale di Bolzano, con delibera n. 437 del 21.03.2011 ha approvato il programma edilizio per gli anni 2011-2015 per complessivi 1.209 alloggi. Dei 1.209 alloggi previsti nell'ambito del programma edilizio 2011-2015, alla data del 04.11.2012, 3 alloggi sono già stati realizzati, 107 sono in costruzione, 143 sono in progettazione e per 104 è disponibile un'area edificabile.

PREVISIONE COMPLESSIVA PER L'ANNO 2013 PER LE NUOVE COSTRUZIONI E GLI ACQUISTI

Per l'anno 2013 è prevista la consegna degli ultimi alloggi del lotto EA1 nella zona di espansione "Kaiserau-Bivio" a Bolzano, peraltro già da tempo ultimati nel 2011, oltre a tutti i restanti 107 alloggi attualmente in corso di costruzione.

Per i seguenti interventi esiste un'assegnazione provvisoria o definitiva di un terreno ed è in corso, o lo sarà nel 2013, la procedura di affidamento della progettazione:

- Badia, 5 alloggi;
- Brunico, 15 alloggi;
- Gais, 9 alloggi;
- Villabassa, 4 alloggi;
- Racines, 5 alloggi;
- San Lorenzo di Sebato, 5 alloggi;
- Silandro, 14 alloggi,
- Tirolo, 8 alloggi;
- Dobbiaco, 14 alloggi;
- Termeno, 4 alloggi;
- Funes, 5 alloggi;
- Monguelfo, 12 alloggi
- Selva Gardena, 4 alloggi.

Per i seguenti interventi costruttivi è in corso la progettazione:

- Chienes, 5 alloggi;
- Chiusa, 15 alloggi;
- Lana, 16 alloggi;
- Merano, 32 alloggi;
- Naturno, 10 alloggi (ristrutturazione ex casa riposo);
- Renon, 9 alloggi;
- Sluderno, 4 alloggi;
- Ultimo, 6 alloggi;
- Velturmo, 7 alloggi;
- San Candido, 16 alloggi.

Per i seguenti interventi costruttivi la progettazione è ultimata e si stanno predisponendo i relativi appalti:

- Bolzano, 16 alloggi;
- Tesimo, 7 alloggi.

Attualmente sono in corso lavori di costruzione nei seguenti comuni:

- Cornedo, 6 alloggi (acquisto dal Comune);
- Valle Aurina, 9 alloggi;
- Brunico, 16 alloggi;
- Appiano, 16 alloggi;
- Laives, 35 alloggi;
- Egna, 12 alloggi;

- Valdaora, 7 alloggi;
- La Valle, 6 alloggi.

Rimangono 46 comuni per i quali esiste ancora la disponibilità di finanziamento, alcuni dei quali hanno sottoposto all'Istituto una proposta per un'assegnazione di terreno.

In 3 dei suddetti 46 comuni, Velturno, Valdaora e Sluderno, sussiste attualmente un finanziamento per interventi da 1 fino a 3 alloggi, ma nessuna disponibilità di area.

Sull'allora proposta dell'IPES il nuovo programma costruttivo prevede che il numero minimo di abitazioni da realizzare in un Comune sia di 4 alloggi, in quanto la costruzione o un eventuale acquisto di un numero inferiore non sarebbe sostenibile dal punto di vista sia dei costi di realizzazione che quelli della loro gestione.

Dato inoltre che in diversi comuni non sembra siano a breve disponibili delle aree edificabili, la Giunta Provinciale di Bolzano, con delibera n. 1395 del 17/09/2012 ha disposto che l'Istituto espleti dei bandi di gara per l'acquisto di 164 alloggi in 16 comuni della provincia (Lagundo, Ora, Bronzolo, Appiano, Caldaro, Laces, Marlengo, Egna, Renon, Campo Tures, Ortisei, Silandro, Vipiteno, Terlano, Varna e Stelvio); successivamente, con nota del 23.10.2012, in considerazione dei ridotti fondi finanziari a disposizione, è stato comunicato che prioritariamente i bandi da esperire dovranno riguardare i Comuni di Ora, Bronzolo, Appiano, Egna, Vipiteno e Stelvio per complessivi 59 alloggi. È in corso da parte dell'Istituto la predisposizione dei relativi bandi.

A parte vengono considerati gli interventi di Bressanone (ristrutturazione dell'edificio in Via Hartwig) e Merano (ristrutturazione ex sede IPES) che vengono finanziati con il programma della manutenzione straordinaria.

Si espone di seguito la situazione nei comuni con alta tensione abitativa:

Bolzano

Gli interventi dell'Istituto nella nuova zona di espansione „Kaiserau-Bivio“ hanno riguardato quattro lotti per complessivi 461 alloggi (EA1 con 129 alloggi sociali + 30 per il ceto medio, EA6 con 81 alloggi, EA2 con 106 alloggi sociali + 30 per il ceto medio, EA8 con 85 alloggi). Questi sono stati tutti ultimati e consegnati agli assegnatari (l'ultimo lotto all'inizio del 2012), ad eccezione di 87 del lotto EA1 (di cui 5 per il ceto medio) che lo saranno prossimamente in quanto si è voluto attendere la graduatoria 2012.

Con questi interventi il programma per la città di Bolzano è stato portato a compimento ad eccezione di due interventi.

Il primo riguarda la costruzione di 16 alloggi in via Maso della Pieve, intervento la cui progettazione è stata da parte nostra conclusa già dal febbraio 2004. Non è stato ancora possibile sinora procedere all'appalto dei relativi lavori a causa della perdurante indisponibilità dell'area. Il sedime è infatti tuttora utilizzato da una ditta privata come deposito di bombole gas. La ditta interessata ha completato la costruzione della nuova sede, ma manca tutt'ora il completamento delle infrastrutture da parte della Provincia. Ci sono comunque buone probabilità che nel corso del prossimo anno l'edificio in questione diventi agibile e la ditta riesca finalmente a trasferirsi rendendo disponibile l'area.

Il secondo intervento mancante riguarda i restanti 184 alloggi del programma in corso, per i quali si auspica che il Comune di Bolzano, come più volte sollecitato anche dall'Assessorato provinciale competente, riesca a mettere a disposizione una o più aree idonee e immediatamente disponibili.

Per almeno una parte di detti alloggi il Comune di Bolzano ha nel frattempo comunicato l'intenzione di mettere a disposizione dell'Istituto aree in via Druso, via Macello e via Maso della Pieve. Sono attualmente in corso trattative con il Comune di Bolzano riguardo la cessione rispettivamente l'assegnazione di aree e la costruzione dei seguenti alloggi: "Tre Gobbi" con 60, Aslago con 50, "Areale Metro" con 20 e "Druso 2" con 40 alloggi per un totale quindi di 170 alloggi, la cui realizzazione è programmata entro l'anno 2016.

Merano

Dei 177 alloggi previsti complessivamente nel vigente programma edilizio 24 sono in fase di progettazione nella Zona "Oberrauch" e si prevede di iniziare i lavori nel corso del prossimo anno. Manca ancora un'assegnazione di terreno da parte del Comune di Merano per i rimanenti 153 alloggi del programma approvato. In tale numero sono compresi i 17 alloggi, per i quali era previsto l'acquisto dell'edificio "Starken Hof", che poi non ha più avuto seguito, e ulteriori 8 alloggi che erano destinati alla demo-ricostruzione dell'edificio in Via Bersaglio, ma che, per il fatto che in base alle norme urbanistiche si possano realizzare solo 3 alloggi, se ne dovrà valutare la realizzazione. L'amministrazione comunale è stata ripetutamente sollecitata ad assegnare una o più aree edificabili idonee e il Comune ha espresso la volontà di assegnare all'Istituto dei terreni edificabili nelle aree militari.

Laives

La realizzazione del programma edilizio per Laives ha potuto registrare degli ulteriori importanti passi in avanti; dei 39 alloggi previsti dal programma ne sono attualmente in corso di realizzazione 35 nei primi due lotti nella nuova zona di espansione „Toggenburg 1“ a Pineta, precisamente il lotto EA3a con 14 alloggi ed il lotto EA4 con 21 alloggi. L'ultimazione è prevista per la fine del prossimo anno. Il terzo lotto nella medesima zona a disposizione dell'Istituto per circa 30 alloggi, è stato destinato al programma degli interventi a favore del ceto medio. Dopo l'esperimento con successo della gara europea per l'affidamento della progettazione, essa stessa è attualmente in corso.

Appiano

Il programma edilizio per Appiano prevede complessivamente 33 alloggi. 16 di essi sono in avanzata fase di costruzione nella nuova zona di espansione "Seewiese" di Cornaiano e l'ultimazione è prevista nel corso del prossimo anno, mentre per i restanti 17 manca la relativa assegnazione del terreno. Il Comune è stato più volte invitato ad assegnare all'Istituto nella nuova zona di espansione "Stampflweg" almeno il lotto disponibile per la realizzazione di 8 alloggi.

Lana

Dei 34 alloggi previsti nel programma edilizio a Lana, il Comune ha ufficializzato l'assegnazione di un'area nella zona "Spitalanger", dove ora, si potranno realizzare 16 alloggi. Per essi è stato esperimento con successo un concorso di progettazione ed è pertanto in corso la progettazione stessa dell'intervento.

Lagundo

Per Lagundo il programma edilizio approvato prevede la realizzazione di 4 alloggi, ma non c'è attualmente la disponibilità di un terreno. Si continua a valutare l'opportunità di utilizzare un'area ex ANAS passata in proprietà all'IPES per realizzare l'intervento.

Situazione nei Comuni di Bressanone e Brunico:

Bressanone

A Bressanone, dove sono disponibili 22 alloggi nell'ambito del programma edilizio approvato, il Comune è in attesa del trasferimento definitivo di un terreno edificabile nell'area "ex caserma Schenoni" di circa 2 ettari, la quale, tra gli altri scopi, potrà essere riservata anche ad interventi di edilizia sociale.

Inoltre il Comune ha reso disponibile un proprio edificio in via Roncato per la realizzazione di ca. 10 alloggi da destinare al ceto medio e 10 alloggi per anziani ed ha recentemente

comunicato la disponibilità di assegnare un'area all'Istituto nella Zona "Landwirt 3" da destinare ai programmi dell'edilizia sociale e/o al ceto medio.

Brunico

Nel programma edilizio approvato è prevista la realizzazione di complessivi 64 alloggi. È attualmente in fase di costruzione l'intervento per 16 alloggi in zona "Sternwaldele", la cui ultimazione è prevista per l'estate del prossimo anno. Per 15 dei restanti 48 alloggi previsti dal programma costruttivo, la Provincia ha trasferito recentemente all'Istituto un'area acquisita dall'ANAS; per il quale è stato esperito e concluso un concorso di progettazione cosicché si potrà prossimamente affidare l'incarico per la progettazione stessa.

COSTRUZIONE DI ALLOGGI PER IL CETO MEDIO

L'amministrazione provinciale ha predisposto i criteri di assegnazione per i cosiddetti "alloggi per il ceto medio", stabilendo che l'Istituto dovrà mettere a disposizione solamente alloggi in affitto. In base a tali criteri sono state valutate le relative domande ed elaborata una graduatoria per complessivi 60 alloggi nel Comune di Bolzano. Su indicazione della Provincia questi 60 alloggi sono stati individuati tra quelli realizzati nel quartiere Bivio/Kaiserau (30 alloggi del lotto EA1 e 30 alloggi del lotto EA2). Alla data odierna sono stati consegnati agli aventi diritto i 30 alloggi nel lotto EA2 e 25 dei 30 alloggi nel lotto EA1.

Sono stati inoltre pubblicati tre bandi per reperire complessivi ulteriori 320 alloggi nel Comune di Bolzano (100 riguardano alloggi finiti, 100 riguardano aree non edificate dove poi l'Istituto realizzerebbe gli alloggi ed altri 120 riguardano aree idonee per essere riconvertite in edilizia abitativa con i relativi progetti). Purtroppo tutte le tre gare di appalto non hanno avuto esito positivo. Le due riguardanti gli alloggi finiti e le aree non edificate sono infatti andate deserte mentre per quella riguardante aree da riconvertire con i relativi progetti, alcuni interessati hanno proposto ricorso al TAR contro la decisione della commissione urbanistica provinciale di negare il parere favorevole al cambio di destinazione urbanistica ma, detto ricorso è stato respinto; questo bando risulta tuttavia ancora sospeso dato che è pendente il ricorso al Consiglio di Stato da parte dei due privati interessati.

Nel corso del 2012 sono state inoltre bandite analoghe gare per il Comune di Merano. Quelle riguardanti gli alloggi finiti e le aree non edificate sono andate deserte mentre è andata a buon fine quella per reperire aree da riconvertire con i relativi progetti aggiudicata ad un'impresa che ha offerto 50 alloggi nella zona di via Roma. Attualmente risulta essere stato

espresso parere positivo al progetto da parte della commissione edilizia ed è prossima la stipula del contratto tra Istituto e impresa.

L'Istituto dispone inoltre di un lotto edilizio nel Comune di Laives nella zona "Toggenburg 1" per la realizzazione di ca. 30 alloggi, per il quale è stata esperita e aggiudicata una gara europea per l'affidamento dell'incarico di progettazione. La progettazione è attualmente in corso.

L'intervento relativo alla trasformazione dell'edificio ex Telefoni di Stato in via Roma a Bolzano in alloggi per il ceto medio verrà gestito direttamente dalla Provincia, la quale ha bandito una gara per la vendita dell'immobile in cambio di alloggi che poi intende trasferire all'Istituto.

Anche per il Comune di Brunico è stata esperita una gara per reperire aree non edificate dove poi l'Istituto realizzerebbe alloggi, ma anche questa è andata deserta. Per quanto riguarda il Comune di Bressanone, questo ha deliberato nel corso del 2012 in linea di massima la messa a disposizione all'Istituto, tramite la concessione di un diritto di superficie, dell'edificio sito in via Roncato. In esso potranno essere realizzati ca. 10 alloggi per il ceto medio oltre a 10 alloggi per anziani. È in preparazione la gara per l'affidamento dell'incarico di progettazione.

Per quanto riguarda gli interventi nei rimanenti comuni, si è in attesa di disposizioni da parte della Giunta Provinciale.

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'ANNO 2013

Anche nell'ambito della straordinaria manutenzione degli edifici, l'Istituto impegnerà nel prossimo anno notevoli mezzi finanziari ed organizzativi, con un investimento previsto di complessivi € 34.520.700.

Sono previsti interventi per la conservazione e il risanamento anche energetico degli edifici, in particolare per il risanamento delle facciate, dei tetti, delle finestre, per la realizzazione di coibentazioni termiche, il rifacimento di impermeabilizzazioni e la riqualificazione delle aree esterne, il rinnovo di impianti ascensori e di impianti elettrici e la loro messa a norma.

È previsto inoltre il rinnovo di diversi impianti termici e ove possibile, il loro allacciamento al teleriscaldamento, il risanamento di singoli alloggi, l'abbattimento di barriere architettoniche e l'adeguamento dei garages interrati alla normativa antincendio.

Della spesa sopraindicata, € 7.562.000 sono previsti per il risanamento di ca. 150 alloggi di vecchia costruzione (vetustà superiore ai 25 anni) che presumibilmente si renderanno liberi, € 450.000 sono destinati ad interventi di abbattimento delle barriere architettoniche in circa 60 alloggi (principalmente nei bagni).

AGGIORNAMENTO E COMPLETAMENTO NORME TECNICHE IPES

Nel corso del corrente anno si è provveduto ad aggiornare e completare le norme tecniche IPES con il relativo prezzario. Con delibera n. 84 del 06.11.2012 sono stati approvati dal Consiglio di amministrazione l'aggiornamento e il completamento delle norme tecniche con relativo prezzario. Le norme quindi ora comprendono tutte le categorie di opere e anche il capitolato d'oneri completamente rielaborato in base alla normativa vigente formando con ciò il nuovo Capitolato speciale d'appalto dell'IPES.

NUOVA SEDE

Il 2012 è stato caratterizzato finalmente dalla decisione assunta dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1479/2012 di reperire una sede adeguata per l'Istituto mettendo fine così all'attuale collocazione precaria degli uffici in diverse zone della città che comporta notevoli inconvenienti sul piano organizzativo e un rilevante pregiudizio economico.

È stata prescelta la soluzione di utilizzare l'attuale sede dell'Istituto in via Milano, che verrebbe ricostruita e ampliata. Con la stessa delibera la Giunta ha deciso di affidare la progettazione della nuova sede IPES alla Ripartizione 11 dell'Amministrazione Provinciale.

Nel frattempo l'Istituto ha già predisposto uno studio di fattibilità e sono anche stati affidati gli incarichi per il rilievo planivolumetrico e i sondaggi geognostici. L'Ufficio edilizia e servizio tecnico della Provincia sta predisponendo un cronoprogramma per l'intervento in questione.

VENDITE E ACQUISTI DI UNITÀ IMMOBILIARI

VENDITE

Per il prossimo anno 2013 non è prevista la vendita di alloggi essendosi concluso il relativo programma di vendita. È programmata invece la vendita delle seguenti unità immobiliari:

- aree della piazza Don Bosco in Bolzano, per un importo complessivo di € 2.101.200 da cedersi al Comune di Bolzano;

- scuola materna in Via Parma in Bolzano per un importo provvisorio stimato di € 1.240.000.

ACQUISTI

È previsto l'acquisto dal Comune di Bolzano dell'edificio "Tre Gobbi" in Via Maso della Pieve in Bolzano che attualmente viene utilizzato come casa albergo per lavoratori e si trova in un cattivo stato di conservazione per cui si sta valutando la costruzione di un nuovo edificio.

ENTRATE DA CANONI DI LOCAZIONE

Nel 2013 sono previste entrate da canoni di locazione per complessivi € 35.900.000, di cui € 30.429.000 derivano dalla locazione di alloggi e locali vari di proprietà dell'Istituto, € 330.000 derivano dalla locazione di 60 alloggi a Bolzano e 30 alloggi a Merano destinati al ceto medio, € 390.000 dalla locazione di alloggi presi in affitto da privati e € 1.946.000 dalla locazione di posti letto in case albergo per lavoratori.

Dalla locazione di negozi e altri beni strumentali l'Istituto prevede di ricavare € 2.805.000.

MOROSITA' DEGLI INQUILINI

Nel corso dell'anno 2012, nonostante il costante impegno da parte del gruppo "Contabilità affitti", volto a monitorare l'incasso puntuale degli affitti ed il recupero dei crediti, si deve registrare un incremento della morosità sia degli inquilini che occupano gli immobili dell'Istituto (da € 2.034.400 al 01.01.12 a € 2.258.658 al 31.10.12), sia degli inquilini che hanno lasciato gli alloggi dell'Istituto (da € 2.603.307 al 01.01.12 a € 2.949.979 al 31.10.12). Il recupero dei crediti degli inquilini viene gestito direttamente dall'Istituto, mentre i crediti nei confronti di ex inquilini sono trasmessi ad Equitalia per il recupero coattivo.

Ad oggi sono stati emessi 70 decreti ingiuntivi e 75 atti di precetto ed è stato necessario procedere all'esecuzione di 6 sfratti di alloggi, di 3 sfratti di garage, di 2 sfratti di negozi e di 24 sfratti di posti letto in case albergo per lavoratori.

NUOVE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE DI UN ALLOGGIO SOCIALE

Il termine per la presentazione delle domande per l'assegnazione di un alloggio IPES è scaduto il 31 ottobre 2012. Ad oggi sono pervenute 4.282 domande, mancano però ancora le domande presentate presso molti comuni.

Nell'anno 2011 sono pervenute complessivamente 5.032 domande e si presume che anche quest'anno il loro numero rimarrà pressoché uguale o aumenterà leggermente.

Le domande saranno esaminate entro il mese di giugno 2013 e quindi saranno redatte le relative graduatorie.

SUSSIDIO CASA

Per quanto attiene il contributo per sussidio casa a tutto ottobre 2012 risultano pervenute 9.433 domande ed entro la fine dell'anno si prevede di raggiungere circa 11.300 domande, con un esborso complessivo di € 33.852.000.

Le recenti disposizioni approvate dalla Giunta Provinciale prevedono, che a partire dall'1/01/2013 le nuove domande di sussidio casa vengano presentate presso i Distretti Sociali. Per le domande di rinnovo approvate nel 2013 e nei successivi anni sarà possibile erogare il sussidio casa solamente fino alla prima scadenza contrattuale e comunque non oltre la metà di luglio 2016 (termine fissato dalla Giunta Provinciale per il passaggio di tutte le domande di rinnovo ai Distretti Sociali).

Quindi per l'anno 2013, stimando che non si pagherà più il sussidio casa a circa 2.700 domande nuove (risparmio previsto circa € 9.000.000) e che circa 1.800 domande di rinnovo nel corso dell'anno 2013 giungeranno a scadenza contrattuale, si presume un esborso complessivo di € 21.800.000.

L'importo da stanziare dalla Provincia, relativo alle domande presentate nel 2012 che verranno pagate nell'anno 2013, ammonta ad € 13.300.000.

PERSONALE

Attualmente l'Istituto conta 233 collaboratori (una collaboratrice in telelavoro al 100%), di cui 11 lavorano a tempo parziale al 90%, 38 lavorano a tempo parziale al 75% (tre collaboratrici in telelavoro), 16 al 60%, 20 al 50%, 1 al 40% e 1 al 30%, 2 collaboratori/trici usufruiscono

dell'aspettativa ad orario ridotto, 4 collaboratrici sono assenti per motivi vari legati alla maternità, 3 collaboratori/trici usufruiscono di un congedo straordinario risp. di un'aspettativa non retribuita, 8 collaboratori hanno un contratto a tempo determinato come sostituti di personale assente (un collaboratore a tempo parziale al 90%, una collaboratrice a tempo parziale al 75% e una collaboratrice a tempo parziale al 50%) e 10 collaboratori hanno un contratto di lavoro a tempo determinato per coprire posti vacanti (di cui una collaboratrice a tempo parziale al 60%).

Situazione del personale a novembre 2012

Collaboratori	100%	90%	75%	60%	50%	40%	30%	Numero collaboratori
A tempo indeterminato	127	11	38	16	20	1	1	214
Dirigenti a tempo determinato	1	-	-	-	-	-	-	1
A tempo determinato	14	1	1	1	1	-	-	18
TOTALE	142	12	39	17	21	1	1	233

I posti previsti in pianta organica sono 205, di cui 187,20 sono coperti con personale a tempo indeterminato.

CERTIFICAZIONE ISO 9001

Nel corso del corrente anno si è riusciti anche ad ottenere la certificazione ISO 9001 della Ripartizione Tecnica. Essa ha già permesso di ottenere significativi miglioramenti nell'organizzazione del lavoro e nella sua qualità, in particolare nei confronti dei liberi professionisti e delle imprese, tramite la valutazione sistematica delle loro prestazioni. Il lavoro della Ripartizione Tecnica viene monitorato periodicamente da auditori esterni; in tal modo viene garantito un costante controllo sulla correttezza dell'espletamento delle procedure e sull'implementazione efficace di eventuali miglioramenti.

Nel corso dell'anno 2012 anche la Ripartizione Finanze e Servizi Generali e la Ripartizione Alloggi e Inquilinato hanno predisposto la documentazione necessaria e stanno partecipando agli incontri con i consulenti incaricati al fine di ottenere la certificazione ISO 9001 nella primavera 2013.

Nel corso dell'anno 2012 è stata redatta e distribuita agli inquilini la carta dei servizi dell'Istituto.

ATTIVITÀ IN MATERIA DI SICUREZZA SUL LAVORO 2013

Nell'anno 2013 sono previste varie attività in materia di sicurezza sul lavoro, fra cui in primo luogo l'aggiornamento dell'analisi dei rischi, ivi incluse le analisi specifiche in relazione al rischio rumore, il rischio elettrico, la manutenzione delle zone verdi, la tutela della maternità ecc. Inoltre, deve essere elaborato ed implementato il modello di gestione di cui all'art. 30 del D.Lgs. 81/2008. Nel 2013 dovranno poi essere organizzati i corsi di formazione previsti dall'accordo Stato/Regioni (Art. 37 comma 2 del D.Lgs. 81/2008). Periodicamente saranno, inoltre, da organizzare anche le visite mediche di controllo ed altre attività di routine in materia di sicurezza sul lavoro.

FLUSSO DIGITALE DELLE FATTURE

Nell'ambito dell'organizzazione della Ripartizione Finanze e Servizi Generali, nel corso dell'anno 2012 si è implementato il progetto di digitalizzazione del flusso delle fatture d'acquisto e della liquidazione della spesa. Attualmente la procedura è a regime per il Centro Servizi all'Inquilinato di Bressanone e per l'Ufficio EDP e nel corso dell'anno 2013 si prevede di implementarla per tutti gli Uffici dell'Istituto.

La digitalizzazione del flusso delle fatture permette una maggiore trasparenza e celerità nelle procedure di autorizzazione dei pagamenti, nell'ottica di adeguare i tempi di pagamento dell'Istituto alle recenti disposizioni di legge.

CONTROLLING BUDGET

L'Ufficio Contabilità, Bilanci, Assicurazioni e Pagamenti ha implementato da questo anno una procedura che permette a tutti i direttori un controllo mensile, veloce ed efficace per delle spese di propria competenza.

Mensilmente viene inviato ad ogni ufficio uno specchio riepilogativo delle spese sostenute e sulla homepage è inoltre disponibile un prospetto per il monitoraggio della spesa costantemente aggiornato. Questi documenti sono oggetto di discussione nelle riunioni mensili di controllo della spesa con il Direttore Generale ed il Controller.

Nel corso dell'anno 2012 e negli obiettivi prefissati per l'anno 2013 l'Istituto ha svolto parecchi sforzi per garantire una trasparenza notevole nei servizi svolti a favore dell'utenza.

Obiettivi specifici per l'Istituto per l'Edilizia Sociale per l'anno 2013

Gli obiettivi prefissati per l'anno 2012 sono stati raggiunti, inoltre è iniziato il progetto per l'introduzione del modello organizzativo di cui al D.Lgs. 231/2001 che verrà ultimato nell'anno 2013.

Gli obiettivi principali per l'anno 2013 sono:

- Ripristino e risanamento degli alloggi liberi dell'Ipes;
- Introduzione del flusso digitale delle fatture per tutte le ripartizioni dell'Istituto;
- Redazione del Bilancio Sociale;
- Conclusione della certificazione ISO 9001/2008 per tutte le ripartizioni dell'Istituto;
- Conclusione del modello organizzativo di cui al D.Lgs. 231/2001;
- Conclusione del processo di cessione in amministrazione esterna dei condomini dell'Istituto;
- Integrazione della contabilità condominiale nella contabilità generale.

Bolzano, 27. novembre 2012

IL PRESIDENTE

Dr. Konrad Pfitscher



