



BILANCIO
CONSUNTIVO
2017



BILANCIO CONSUNTIVO 2017

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Geom. Giovanni Puppato



BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2017

SOMMARIO

RELAZIONE SULLA GESTIONE	pag. 4
Situazione generale degli Organi dell'Azienda	pag. 5
Andamento della gestione nel suo complesso	pag. 6
Andamento della gestione nei vari settori	pag. 8
Andamento della liquidità	pag. 8
Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità	pag. 8
Situazione patrimoniale	pag. 9
Situazione del personale dipendente	pag. 10
Stato di attuazione dei piani di vendita e sull'utilizzo dei fondi conseguiti	pag. 11
Piani di Vendita ordinari	pag. 11
Stato di attuazione dei piani di vendita L. 560/93	pag. 11
Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi	pag. 12
Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi L.R. 11/01 s.m.i.	pag. 13
Stato di attuazione dei piani di vendita	pag. 13
Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi	pag. 14
Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi DGR 1688/12	pag. 14
Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi DGR 3322/10	pag. 15
Piano straordinario di vendita ai sensi della L.R. 7/2011 – introiti e reinvestimento	pag. 16
Andamento dell'attività costruttiva di edilizia sovvenzionata, agevolata calmierata	pag. 17
Nuove costruzioni	pag. 17
Recuperi	pag. 17
Manutenzioni straordinarie	pag. 17
Andamento dell'attività costruttiva di edilizia calmierata destinata alla vendita e convenzionata con i Comuni	pag. 17
Tutela per rischi da responsabilità amministrativa	pag. 18
Qualità – Trasparenza – Anticorruzione	pag. 18
Allegato 1 – Prospetto di riclassificazione del conto economico per aree di attività	pag. 19
Allegato 2 - Consuntivo economico per aree di attività	pag. 23
Allegato 3 – Canoni di locazione e morosità	pag. 24
Allegato 4 – Conteggio alloggi al 31.12.2017	pag. 25
Allegato 5 – Confronto canoni di locazione L.R. 10/96 e canone di mercato Anno 2017	pag. 26
Allegato 6 – Personale dipendente – prospetto a consuntivo	pag. 27
Allegato 7 – Interventi edilizi	pag. 28
Allegato 7 – Recupero	pag. 28
Allegato 7 – Manutenzione straordinaria	pag. 28
Allegato 8 – Prospetto recante i ricavi previsti, le rimanenze iniziali ed i costi previsti di competenza dell'esercizio, riferito agli immobili destinati alla vendita	pag. 29
STATO PATRIMONIALE	pag. 30
CONTO ECONOMICO	pag. 35
RENDICONTO FINANZIARIO	pag. 38
NOTA INTEGRATIVA	pag. 44
CRITERI DI VALUTAZIONE	pag. 45
STATO PATRIMONIALE ATTIVO	pag. 48
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	pag. 48
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	pag. 50
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	pag. 52
ATTIVO CIRCOLANTE	pag. 54
RIMANENZE	pag. 54
CREDITI	pag. 54
CREDITI VERSO CLIENTI ED UTENTI	pag. 54
CREDITI TRIBUTARI	pag. 55
IMPOSTE ANTICIPATE	pag. 55
CREDITI VERSO ALTRI	pag. 56
DISPONIBILITA' LIQUIDE	pag. 56
RATEI E RISCONTI	pag. 56
PATRIMONIO NETTO	pag. 57
PASSIVO	pag. 57



FONDO PER RISCHI ED ONERI	pag. 57
FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	pag. 58
DEBITI	pag. 58
MUTUI	pag. 59
DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI	pag. 59
ACCONTI	pag. 59
DEBITI VERSO FORNITORI	pag. 59
DEBITI TRIBUTARI	pag. 59
DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE	pag. 59
ALTRI DEBITI E DEBITI PER GESTIONE SPECIALE	pag. 59
RATEI E RISCONTI	pag. 60
CONTI D'ORDINE	pag. 60
COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO	pag. 61
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	
A) Valore della produzione	pag. 61
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	pag. 61
A.2 Variazione delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	pag. 62
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	pag. 62
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	pag. 62
A.5 Altri ricavi e proventi	pag. 62
B) Costi della produzione	pag. 63
B.06 Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	pag. 63
B.07 Costi per servizi	pag. 63
B.09 Costi per il personale	pag. 64
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	pag. 66
B.12 Accantonamento per rischi	pag. 66
B.13 Altri accantonamenti	pag. 66
B.14 Oneri diversi di gestione	pag. 66
C) Proventi ed oneri finanziari	pag. 67
C.15 Proventi da Partecipazioni	pag. 67
C.16 Altri proventi finanziari	pag. 67
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari	pag. 67
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	pag. 67
IRES	pag. 67
IRAP	pag. 68
IMPOSTE ANTICIPATE	pag. 68
21 UTILE DELL'ESERCIZIO	pag. 69
RELAZIONE DEL REVISORE UNICO	pag. 70



BILANCIO CONSUNTIVO 2017

RELAZIONE **SULLA GESTIONE**



La presente relazione, redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 2428 del C.c. e nel rispetto di quanto contenuto nella Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 2 del 05/08/2004, traccia la situazione dell'Azienda e l'andamento della gestione nel suo complesso e nei vari settori d'intervento.

Nel presente bilancio consuntivo 2017 si confermano le novità introdotte con il D.Lgs. n. 139/2015 che ha recepito il contenuto della Direttiva n. 2013/34UE di aggiornamento della disciplina prevista dal Codice Civile in materia di bilancio di esercizio. Le nuove disposizioni, come previsto espressamente dall'art. 12 del predetto decreto legislativo, sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2016 e si applicano ai bilanci relativi agli esercizi finanziari aventi inizio a partire da quella data.

In particolare l'art. 6 del citato decreto legislativo:

- ha apportato una serie di modifiche agli schemi del bilancio d'esercizio ordinario ex art. 2424 e 2425 C.c.;
- ha modificato i criteri di valutazione di talune voci di bilancio ex art. 2426 C.c.;
- ha modificato il contenuto della nota integrativa ex art. 2427 C.c.;
- ha abrogato il comma 3 dell'art. 2424 C.c. e quindi nello stato patrimoniale non vanno più evidenziati i conti d'ordine. Le informazioni relative agli stessi sono ora richieste in nota integrativa.

L'art. 12 del citato decreto legislativo ha demandato all'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) l'aggiornamento dei Principi Contabili nazionali al fine di tenere conto delle novità introdotte dallo stesso decreto. Nel mese di dicembre 2016 sono stati approvati 19 nuovi Principi Contabili, tra cui l'OIC 12 che contiene i criteri per la presentazione dello stato patrimoniale, del conto economico e della nota integrativa, con particolare riguardo alla loro struttura e al loro contenuto.

Tra le novità di maggior interesse, che sono state introdotte dal 2016, si segnala l'eliminazione dell'area straordinaria del conto economico, ossia la macroclasse E, composta dalle voci E.20 e E.21. Detta novità ha avuto ripercussioni non solo sul bilancio 2016, ma anche su quello del 2015, in quanto ai fini comparativi l'art. 2423-ter, comma 5 C.c., dispone che per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico deve essere indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Va evidenziato che secondo quanto desumibile dall'OIC 12 i ricavi vengono distinti tra gestione caratteristica (da rilevare, qualora non aventi natura finanziaria, nelle voci da A.1 a A.4) e gestione accessoria (da rilevare nella voce A.5) con la conseguenza che le componenti positive dell'ex area straordinaria sono confluite generalmente nella voce A.5. I costi vengono invece classificati in base alla relativa natura.

L'unica modifica operata dal citato D.Lgs. 139/2015 al contenuto della Relazione sulla gestione riguarda l'abrogazione del n.5) del comma 3 dell'art. 2428 C.c., a seguito della quale nella stessa non è più richiesta l'informativa relativa ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio. Tali fatti di rilievo vanno ora indicati in nota integrativa.

Come previsto dall'art. 2428, comma 1, del C.c., la relazione sulla gestione deve riportare l'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'azienda, l'andamento e il risultato della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui ha operato nonché la descrizione dei principali rischi e delle incertezze a cui l'azienda è esposta.

Situazione generale degli Organi dell'Azienda

Nel corso del 2017 la situazione degli Organi Istituzionali è stata oggetto delle modificazioni di seguito riportate.

Con deliberazione n. 1791 del 07/11/2016 la Giunta regionale ha provveduto al rinnovo della nomina del Commissario straordinario per la durata di un anno dal 10/11/2016. La L.R. n. 39 del 03/11/2017 ha previsto, all'art. 51 "Disposizioni transitorie", che nelle more dell'espletamento delle procedure per la nomina del Consiglio di Amministrazione, i commissari già nominati dalla Giunta regionale alla data di entrata in vigore della predetta legge, per la gestione ordinaria delle Ater, continuano ad esercitare le funzioni attribuite.



Lo stesso articolo ha previsto, inoltre, che i revisori unici delle Ater, in carica alla data di entrata in funzione della predetta legge, continuano a svolgere le proprie funzioni fino alla scadenza del loro mandato. Il compenso degli stessi è stato precisato con DGR n. 1580 del 03/10/2017 avente oggetto "precisazioni in ordine ai criteri per la determinazione del compenso dei revisori unici dei conti delle Ater del Veneto fissati con DGR n. 182 del 23 febbraio 2016".

Andamento della gestione nel suo complesso

L'esercizio appena concluso ha fatto registrare un utile che si attesta su euro 1.083.368, in aumento rispetto all'anno 2016 (euro 1.031.027).

Più che positivo anche il risultato della gestione ordinaria (ovvero la differenza fra valore e costi di produzione) che si chiude nel 2017 con un avanzo di euro 1.270.695 in leggera diminuzione rispetto al dato del 2016 che è pari ad euro 1.274.228.

Il risultato delle gestione finanziaria si chiude pure con un valore positivo di euro 18.254 che si riduce rispetto all'anno precedente di euro 14.632 per effetto dei minori interessi attivi presso banche a seguito della rapida contrazione dell'Euribor al quale sono legati, pur in presenza di una giacenza di cassa sostanzialmente costante presso la banca cassiere nel corso dei due anni.

La gestione straordinaria, come indicato precedentemente, non compare più nel conto economico. In particolare, le plusvalenze da alienazione di unità immobiliari costruite con contributo sono state allocate alla voce A.5.c. del conto economico.

Il risultato prima delle imposte si attesta su euro 1.288.949.

Si mantiene, infine, elevato il prelievo fiscale sul reddito (IRES pari ad euro 202.477) al lordo delle imposte anticipate, stabile, in valore assoluto, rispetto a quello del 2016 (euro 202.490). Per quanto riguarda l'IRAP, il minore incasso di contributi regionali (che costituiscono variazioni in aumento ai fini IRAP) per euro 1.734.899 ha portato ad un decremento molto importante dell'onere relativo poiché da euro 73.598 registrati nel 2016 si è passati ad euro 3.105 nel 2017.

Si evidenzia, per l'anno 2017, un decremento delle imposte e tasse dell'esercizio non sul reddito (IMU – TASI e IVA indetraibile pro rata), che comportano un costo di euro 147.403 contro euro 177.687 dell'anno precedente. Tale decremento è dovuto alla riduzione dell'Iva indetraibile pro rata da euro 109.676 del 2016 ad euro 94.336 del 2017 causata dalla diminuzione del valore delle prestazioni di acquisto effettuate nel 2017 rispetto al 2016 nonché alla riduzione della percentuale di indetraibilità che è passata dal 67% del 2016 al 66% del 2017 a seguito della stipulazione di tutti i nuovi contratti di locazione dell'anno con l'opzione Iva per quanto riguarda il relativo canone di locazione (opzione Iva per la locazione di alloggi sociali in base al DM 22 aprile 2008 di cui al DPR 633/72 n. 127 duodevices Tab, A parte III).



Andamento della gestione nei vari settori

Il conto economico per aree di attività (**allegato n. 1** alla presente relazione) evidenzia l'andamento della gestione nei vari settori come individuati dalla circolare del Presidente della Giunta regionale n. 2 del 05/08/2004.

Positivo è il risultato netto del settore "Attività gestione stabili", con euro 1.800.356 (**allegato n. 2** alla presente relazione) e il risultato del settore "Edilizia agevolata e calmierata" con euro 10.271; negativo invece è il risultato del settore "interventi edilizi" per euro 944.233 mentre risulta positivo quello del settore "gestione speciale e straordinaria" per euro 216.974 nel quale incidono le plusvalenze da cessione di alloggi patrimonio. L'area di attività "gestione speciale e straordinaria", nonostante l'eliminazione dell'area straordinaria nello schema di bilancio civilistico, è stata mantenuta in quanto espressione di dati relativi ad una attività e non ad una sezione del conto economico. Gli importi inseriti in questa colonna provengono dalla gestione ordinaria e finanziaria del conto economico e non da quella straordinaria che è stata soppressa. I costi e ricavi non allocabili direttamente ai singoli settori sono pari ad euro 915.724.

Sul risultato registrato nel settore "interventi edilizi" incidono in maniera determinante i costi sopportati per far fronte alla considerevole attività amministrativa relativa, ad esempio, alle procedure per l'espletamento delle gare di appalto, per il rilascio delle autorizzazioni e dei nulla osta, per l'ottimale programmazione, gestione e rendicontazione dei finanziamenti, tutte attività che impegnano in gran misura il personale tecnico ma, ugualmente, concorrono a qualificarlo e a considerarlo indispensabile per l'assolvimento dei fini istituzionali.

Tutti i costi e i proventi di natura indiretta sono stati ripartiti con un criterio convenzionale, assumendo come parametro il costo diretto del personale.

L'elevato risultato dell'Area "Amministrazioni stabili" e quello dell'area "Edilizia Agevolata e Calmierata", unitamente alla "Gestione speciale e straordinaria" compensano le altre aree e consentono un risultato complessivo positivo che è dato dall'utile netto di esercizio pari a euro 1.083.368.

Andamento della liquidità

Il 1° gennaio 2017 il fondo di cassa giacente presso la banca cassiera Unicredit era pari a euro 7.140.738.

Nel corso dell'anno le movimentazioni finanziarie registrate nei singoli conti di cassa, secondo il rendiconto di cassa (allegato alla presente relazione), hanno generato un fondo cassa finale al 31 dicembre 2017 pari ad euro 7.025.400.

La differenza tra le entrate e le uscite correnti è positiva e pari a euro 875.144. Negativa è, invece, la differenza tra entrate e uscite per attività d'investimento per euro 990.940 dovuta essenzialmente all'importo ridotto rispetto all'anno precedente degli incassi di contributi regionali.

Al 31 dicembre 2017 il saldo del c/c postale ammonta ad euro 150.567.

Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità

L'andamento dei canoni di locazione degli alloggi, complessivamente considerati e relativi all'ultimo biennio, è il seguente:

2017	euro 2.841.272 (voce A.1.b + A.1.c.)
2016	euro 2.833.834 (voce A.1.b + A.1.c.)

La contabilizzazione dei ricavi derivanti dai canoni di locazione fa registrare, pertanto, un incremento pari ad euro 7.438.



Tale incremento, in controtendenza rispetto all'andamento manifestatosi dal 2013 al 2016 si evidenzia nel 2017 rispetto al 2016 nei canoni degli alloggi ERP (euro 10.575), mentre in quelli degli alloggi NON ERP si ha un decremento di euro 3.137. Nel primo caso l'incremento si concentra nei canoni degli alloggi popolari costruiti con contributo dove si evince un aumento del canone medio mensile, di cui alla L.R. 10/96 (Allegato 5) da euro 134,60 (anno 2016) ad euro 135,36 (anno 2017).

Nel caso invece degli alloggi NON ERP il decremento è dovuto ad un lieve incremento dei periodi di sfittanza.

L'andamento degli alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica risulta costante rispetto al 2016 attestandosi a 118 unità nel 2017. Tra questi sono compresi alloggi cosiddetti mai assegnati in quanto privi di abitabilità e interessati da futuri interventi di ristrutturazione del fabbricato nel quale sono inseriti.

Sul fronte della morosità (evidenziata nell'allegato 3) da canoni di locazione di alloggi si registra un leggero decremento del dato rispetto all'esercizio precedente in termini percentuali della morosità totale mentre la morosità di competenza cresce seppur di poco (dal 5,71% del 2016 al 5,95% del 2017). Il dato evidenziato nella tabella "Canoni di locazione e morosità", risulta comunque contenuto se teniamo conto della grave situazione economica che ha colpito il Paese i cui effetti negativi faticano a diminuire per i nostri assegnatari, fascia debole della popolazione, maggiormente esposta a queste criticità.

Sono proseguite anche nel corso del 2017 tutte quelle complesse e laboriose attività dell'Azienda con gli assegnatari morosi, con i Servizi sociali dei Comuni di residenza e con le Asl, affinché prima dell'accesso per il rilascio ad opera dell'Ufficiale Giudiziario, si possano trovare forme di rientro del debito, anche in forma rateale, purché garantite e, sempre ove possibile, si adottino tutte quelle azioni educative e di supporto, affinché gli assegnatari non debbano trovarsi più in situazioni critiche di morosità. Recentemente vediamo coinvolte attivamente nelle attività di aiuto finanziario ai nostri assegnatari morosi anche le organizzazioni di volontariato a ulteriore conferma del peggioramento della situazione di criticità e della conseguente incapacità degli enti locali e delle altre istituzioni pubbliche a far fronte a tutti i casi di disagio e povertà che si presentano e sono comunque ritenuti meritevoli di tutela.

La differenza, per i servizi espletati dietro corrispettivo, tra il prezzo di mercato e le tariffe agevolate in concreto applicate viene evidenziata nel "prospetto redatto ai sensi dell'articolo 16, comma 1, lettera c) della L. R. 10/95 – Confronto tra canoni L.R. 10/96 e canoni di mercato" (**allegato 5** alla presente relazione). Per canone di mercato è stato seguito il criterio di considerare il valore pari all'equo canone, maggiorato del 25%.

Situazione patrimoniale

Al 31/12/2017 la situazione patrimoniale è sinteticamente quella evidenziata nel prospetto di seguito riportato (**allegato 4** alla presente relazione).

Il numero degli alloggi gestiti è complessivamente pari a 1.745.

Nel prospetto allegato si precisa che tra gli alloggi di edilizia residenziale pubblica vengono indicati gli alloggi locati applicando la L.R. 10/96 per la determinazione del canone mentre tra gli alloggi di terzi in gestione rientrano quelli per i quali l'Azienda svolge una gestione completa che comprende: l'emanazione del bando, l'assegnazione, la determinazione del canone e la sua riscossione ma dei quali non è proprietaria. Tra gli altri tipi di alloggi vi sono quasi essenzialmente gli alloggi enucleati dall'Erp e quelli assegnati in gestione ai Comuni per far fronte a specifici compiti istituzionali.



Situazione del personale dipendente

Relativamente all'applicazione dei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro del **personale dirigente** in servizio presso l'Azienda, si segnala la vigenza fino al 18/12/2016 del contratto rinnovato il 22/12/2009, valevole nel quinquennio 2009-2013, come disposto dall'art. 42 dello stesso che ne prevedeva il tacito rinnovo di anno in anno in assenza di disdetta entro due mesi dalla scadenza naturale. Il 18/12/2015 è stata raggiunta l'intesa per il rinnovo del CCNL dirigenti tra Confservizi e Federmanager. Il nuovo accordo, efficace dal 1° gennaio 2016, in fase di prima applicazione avrà scadenza il 31/12/2018. Si segnala la cessazione della carica del direttore dal 28/04/2016 le cui funzioni sono state assorbite dal Commissario straordinario e da quest'ultimo in parte poi delegate ai dirigenti di area che le hanno mantenute anche per tutto l'anno 2017.

Per il **personale non dirigente** in data 15/09/2016 è stato sottoscritto il nuovo CCNL tra Utilitalia (Federazione imprese energetiche, idriche ed ambientali) e le organizzazioni sindacali relativo al periodo 01/07/2016 - 30/06/2019 che prevede, tra le altre novità economiche e giuridiche, l'incremento delle ore settimanali da 36 a 38 dal 01/01/2017. Tale nuovo CCNL è stato recepito dall'Azienda con decreto del Commissario straordinario n. 51 del 14/11/2016.

Si segnala, relativamente alla produttività, che con decreto del Commissario straordinario n. 56 del 19/12/2016 sono stati recepiti gli accordi di contrattazione decentrata a contenuto economico, sottoscritti a livello aziendale nelle sedute tenutesi con le OO.SS. il 20/07/2016 e 18/11/2016, finalizzati alla proroga dell'efficacia dell'originario Piano triennale della produttività 2013 - 2015 per il biennio 2016 - 2017. Con decreto n. 52 del 29/12/2016 la Giunta Regionale ha preso atto di quanto previsto nel predetto decreto commissariale autorizzando l'Ater di Belluno all'applicazione del piano della produttività per il biennio 2016 - 2017.

In esecuzione alle disposizioni regionali il trattamento economico variabile corrisposto a tutto il personale (dirigente e non) per incrementi di produttività, dal 2013, non potrà superare l'importo complessivo pari ad una mensilità lorda per dipendente.

Sotto il profilo della formazione del personale, nel corso del 2017 vi è stata la partecipazione a corsi di formazione, a convegni e seminari secondo le linee contenute nel piano della formazione, che viene steso annualmente in esecuzione delle disposizione della norma UNI EN ISO 9001:2008 e ad altri interventi formativi richiesti per far fronte a contingenti esigenze manifestate dal personale. Con D.C.S. n. 34 del 21/12/2017 l'Azienda ha aderito ad una proposta formativa rivolta ai capi ufficio, finalizzata ad utilizzare le risorse disponibili, al 31/12/2017, di cui alla nota del 06/10/2017 di Fondimpresa che comunicava risorse disponibili nel conto formazione aziendale di euro 1.021,71. Tale formazione sarà realizzata nel corso del 2018.

Per quanto riguarda la situazione dell'organico, si segnala la presenza nel corso del 2017 di un rapporto di lavoro a tempo parziale, nella misura dell'80% (fino al 31 dicembre 2016 era pari al 69,44%) assegnato all'Area amministrativa.

Permane la vacanza, nel corso dell'anno 2017, del posto di 6° livello dell'area tecnica resosi libero nell'aprile del 2007 e dal 1° giugno 2015 anche di un ulteriore posto di 6° livello nell'area amministrativa a seguito di pensionamento non sostituito, del posto di 7° livello dell'area tecnica resosi libero alla fine del mese di dicembre 2009, del posto di 5° livello dell'area tecnica resosi libero alla fine del mese di giugno 2011 e di un ulteriore posto di 5° livello dell'area tecnica oggetto di pensionamento in data 30 settembre 2012 tutt'ora non sostituito. Disposizioni regionali in materia di contenimento della spesa (DGR n. 769 e 2563 del 2012 prorogate da ultimo dalla DGR 2341 del 16/12/2014 fino al 31/12/2015, dalla DGR 1862 del 23/12/2015 fino al 31/12/2016 e dalla DGR n. 1944 del 06/12/2016 fino al 31/12/2017) prevedono fino al 31/12/2017 che eventuali assunzioni siano preventivamente autorizzate dalla Giunta Regionale prioritariamente tramite mobilità tra Enti strumentali aventi lo stesso CCNL di riferimento ed in subordine tramite mobilità ordinaria con altri comparti pubblici ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 165/2001.

La DGR 1815 del 07/11/2017 ha disposto che i Commissari straordinari, nelle more della nomina dei Consigli di Amministrazione di cui all'art. 10 della L.R. 39/2017 e al fine di dare tempestiva soluzione a particolari problematiche di sostituzione del personale, possono assumere provvedimenti indifferibili e urgenti, finalizzati a garantire l'operatività dell'Ente, sulla base di



motivazioni dettagliatamente riportate nell'atto stesso, per l'assunzione di personale, **previa** attestazione del Revisore Unico sul non aumento della spesa rispetto a quella media sostenuta nel triennio precedente. A fronte della predetta DGR, con decreto n. 552 del 13/12/2017 l'Azienda è stata autorizzata dalla Giunta regionale all'assunzione di n. 2 dipendenti amministrativi con contratto di lavoro a tempo indeterminato di cui una unità di 5° livello e una di 6° livello. Tali assunzioni si sono perfezionate in data 02/05/2018.

Dal 01/12/2016 fino al 14/06/2017 è stato distaccato presso l'Azienda un dipendente di 6° livello amministrativo dell'Ater di Venezia secondo tempi e modalità fissati dal decreto del Commissario Straordinario n. 53 del 21/11/2016 e n. 7 dell'08/03/2017.

L'Azienda ha ottemperato nel corso del 2007 agli obblighi ex Legge 12/03/1999 n. 68, "Norme per il diritto al lavoro dei disabili", ovviando all'obbligo di un'assunzione conseguente alle dimensioni aziendali, con il riconoscimento da parte dell'Amministrazione provinciale e del Centro per l'impiego dell'equivalenza di una posizione lavorativa in essere in Azienda con quella protetta richiesta dalla norma. Tale adempimento è stato rinnovato nel 2009 con un'altra posizione interna dal momento che nei primi mesi del 2009 il dipendente che copriva la quota richiesta dalla citata Legge n. 68/99 è deceduto.

La situazione dell'organico è evidenziata nel prospetto "personale dipendente all'inizio dell'esercizio ed esposizione delle variazioni" (**allegato 6** alla presente relazione).

Stato di attuazione dei piani di vendita e sull'utilizzo dei fondi conseguiti.

Di seguito vengono illustrati gli introiti realizzati in esecuzione dei piani di vendita ordinari e straordinari dell'Azienda. Per quanto riguarda i reinvestimenti l'Azienda, in ragione degli importi incassati, che non consentono ancora un'ampia programmazione rispondente ai bisogni aziendali, unitamente allo stato di commissariamento della stessa, che impone di svolgere solamente attività ordinaria urgente ed indifferibile, si ritiene di rinviare l'attività programmatoria agli esercizi futuri.

Piani di vendita ordinari.

A) Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi ceduti ai sensi della L. 560/93.

Stato di attuazione dei piani di vendita.

L'Azienda ha ultimato ed esaurito il piano generale di vendita ai sensi della Legge 24 dicembre 1993 n. 560. Tale piano approvato dalla Regione Veneto con provvedimento n. 912 del 11/02/1994 e modificato con successivo n. 108 del 10/12/1998 ha indicato in n. 774 gli immobili di proprietà dell'ATER e in n. 186 gli immobili di proprietà dello Stato, da porre nel piano di vendita degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica da cedere agli assegnatari aventi diritto. Nessuna alienazione è avvenuta nel corso del 2017. Pertanto, alla data del 31/12/2017 la situazione delle cessioni degli alloggi ex L.560/93 originariamente indicati come di proprietà aziendale, viene riassunta nel seguente prospetto:

Piano di vendita	Alloggi inseriti	Alloggi venduti
Anno 1994	192	137
Anno 1995	146	102
Anno 1996	155	83
Anno 1997	140	99
Anno 1998	141	94
Totale	774	515



Per quanto riguarda invece i n. 186 alloggi originariamente dello Stato inseriti nei piani di vendita ex L.560/93, alla data del 31/12/2017 risultano venduti complessivamente n. 60 alloggi e la situazione delle vendite degli alloggi inseriti originariamente nei piani di vendita come di proprietà dello Stato è riassunta nel seguente prospetto:

Piano di vendita	Alloggi inseriti	Alloggi venduti
Anno 1994	29	8
Anno 1995	33	15
Anno 1996	39	7
Anno 1997	44	22
Anno 1998	41	8
Totale	186	60

Pertanto, alla data del 31/12/2017 sono state compiute in esecuzione della L. 560/93 complessivamente n. **575** vendite, su un totale di n. 960 alloggi vendibili, mentre le somme complessivamente introitate per vendite, estinzione di diritti di prelazione, rate per pagamenti dilazionati, sono pari a euro 18.889.196,74.

Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi.

Il piano di reinvestimento, riassunto nella tabella di seguito indicata, tiene conto degli introiti realizzati alla data del 31/12/2017.

Di seguito, si riporta la tabella relativa alla sintetica situazione degli alloggi ceduti nel corso del 2017, ai piani di investimento, alle risorse complessivamente introitate (al netto del compenso del 1,5% trattenuto dall'Azienda per la tenuta della contabilità speciale) e alle disponibilità finanziarie registrate alla data del 31/12/2017.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2017	Importi introitati nel 2017
131 / 29.10.1997	774	0	52.959,82
132 / 29.10.1998	186	0	

PIANI DI REINVESTIMENTO



Descrizione	Importi
Piano di reinvestimento Anno 1994/1996 – (del. CdA n. 174 del 18.12.1996)	6.370.417,91
Piano di reinvestimento Anno 1994/1996 – (del. CdA n. 175 del 18.12.1996)	
Piano di reinvestimento Anno 1994/1996 – (del. CdA n. 123 del 14.10.1998)	
Piano di reinvestimento Anno 1997 - (del. CdA n. 127 del 14.10.1998)	2.610.843,72
Piano di reinvestimento Anno 1998 - (del. CdA n. 122 del 13.10.1999)	2.221.212,12
Piano di reinvestimento Anno 1998 - (del. CdA n. 39 del 04.04.2001)	
Piano di reinvestimento Anno 1999 - (del. CdA n. 128 del 14.11.2001)	2.558.945,57
Piano di reinvestimento Anno 2000-2001 – (del. C.d.A. n. 3 del 26.01.2005)	2.182.447,72
Piano di reinvestimento Anno 2002-2003 – (del. C.d.A. n. 24 del 04.04.2007)	1.273.975,41
Piano di reinvestimento Anno 2004 - 2007 (del. C.d.A. n. 79 del 17/12/2008)	893.986,87
Piano di reinvestimento Anno 2008 - 2011 (del. C.d.A. n. 29 del 29/05/2012)	421.585,34
TOTALE	18.533.414,66

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione n.	
Totale nr. alloggi ceduti	1	575
Totale importi introitati	2	18.889.196,74
Totale importi reinvestiti	3	18.533.414,66
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	355.782,08

B) Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi ceduti ai sensi della L. R. 11/01 s.m.i.

Stato di attuazione dei piani di vendita.

Nel corso del 2017 non sono state effettuate vendite in base alla L.R. 11/01. Si è comunque registrato un introito complessivo di euro 16.046,16 comprensivo di quota capitale ed interessi frutto delle vendite rateali avvenute negli anni passati.



Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi.

Di seguito si riporta la tabella relativa alla sintetica situazione degli alloggi ceduti nel corso del 2017, ai piani di investimento, alle risorse complessivamente introitate e alle disponibilità finanziarie registrate alla data del 31/12/2017.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2017	Importi introitati nel 2017
10/10.5.2006	79	0	16.046,16

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importo complessivo
Del. C.d.A. n. 44 del 24/06/2013	1.495.741,10

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale nr. alloggi ceduti	1	21
Totale importi introitati	2	1.632.166,48
Totale importi reinvestiti	3	1.495.741,10
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	136.425,38

C) Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi sfitti ceduti ai sensi della DGR n. 1688 del 7 agosto 2012

Con la DGR n. 1688 del 7/08/2012, la Regione del Veneto ha autorizzato la alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica non locati e compresi nella proposta di Piano Straordinario di Vendita.

Alla data di formulazione della proposta di Piano Straordinario di Vendita vi erano n. 38 alloggi non locati che la Regione ha considerato vendibili nella DGR in oggetto, ma nel tempo trascorso dalla formulazione della proposta alla data della DGR1688/2012, molti alloggi liberi sono stati riassegnati e pertanto il numero effettivo di alloggi liberi da porre in vendita con le procedura di asta pubblica è di n. 10.

Nel corso del 2017 non sono stati venduti alloggi sfitti. Con DGR n. 369 del 25/03/2014 la Giunta Regionale, nello stabilire criteri e procedure di assestamento per l'attuazione di piani ordinari e straordinari di vendita di alloggi di Erp, ha precisato che, in caso di procedure di vendita di alloggi sfitti concluse con esito negativo, gli stessi devono essere riassegnati e stralciati dai piani mediante procedura di assestamento.

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importo complessivo
In attesa di definizione	104.130,00



Piano di vendita alloggi di pregio ai sensi della DGR n. 3322/2010.

Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi di pregio ai sensi della DGR n. 3322/2010.

La Giunta Regionale con deliberazione n. 3322 del 21/12/2010 ha formalmente invitato le ATER ad avviare la vendita degli immobili di pregio, non soggetti alla disciplina della L.R. 2 aprile 1996 n. 10. L'invito è stato accolto dal Consiglio di Amministrazione che nella seduta del 17/05/2010 ha formalmente approvato una proposta di vendita di alcuni immobili di pregio aziendali. Con successiva deliberazione n. 83 del 06/12/2011 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che la Regione del Veneto ha approvato, con propria Delibera Giunta Regionale n. 1495/2011, gli elenchi degli immobili di pregio ed ha avviato le procedure di alienazione dando mandato agli uffici aziendali di procedere con le relative perizie estimative.

Con deliberazione n. 19 del 03/04/2012 il Consiglio di Amministrazione ha integrato l'originario piano di vendita con l'inserimento di ulteriori unità immobiliari nel Comune di Feltre.

Nel corso del 2017 non si sono realizzate vendite di alloggi di pregio. Il piano di vendita risulta essere scaduto il 19/09/2016 in quanto approvato originariamente con DGR n. 1495 del 20/09/2011. In ogni caso le procedure di asta per gli alloggi di pregio sfitti e di proposta di vendita diretta agli attuali locatari hanno avuto esito negativo.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2017	Importi introitati nel 2017
83 del 06/12/2011 19 del 03/04/2012	41	0	0,00

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importo complessivo
In attesa di definizione	92.000,00

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale nr. alloggi ceduti	1	1
Totale importi introitati	2	92.000,00
Totale importi reinvestiti	3	0,00
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	92.000,00



Piano straordinario di vendita ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7 del 18/03/2011.

Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi del piano straordinario di vendita ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7 del 18/03/2011.

Il Consiglio Regionale del Veneto con proprio Provvedimento n. 55 del 10/07/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 69 del 10/07/2013, ha approvato il "Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto" condizione essenziale per l'efficacia del Piano Straordinario di Vendita di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 7 del 18/03/2011.

In particolare, nel testo dell'allegato A della DGR 55/2013 viene esposto il "Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto" con riferimento alle procedure di alienazione degli alloggi di E.R.P., in considerazione che le alienazioni riguarderanno gli alloggi ubicati negli edifici realizzati entro il 31/12/1990.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda con provvedimento n. 64 del 08/10/2013 ha deliberato in merito alle procedure di vendita che sono iniziate con l'invio di lettera agli assegnatari aventi titolo all'acquisto con richiesta di adesione alla proposta di acquisto entro 180 giorni.

Tra novembre e dicembre 2013 sono state trasmesse le proposte di vendita a 688 assegnatari. Altre sono state inviate nei primi mesi del 2014 a seguito di accertamento dei requisiti. Nel 2016 sono state inviate le ultime lettere agli assegnatari che hanno maturato i requisiti previsti per l'acquisto. Alla data odierna permane la situazione di n. 40 assegnatari che hanno formulato nei termini di decadenza fissati dall'Azienda richiesta di acquisto dell'alloggio con pagamento rateale. Poiché questi assegnatari hanno maturato il diritto all'acquisto con l'accettazione della proposta aziendale, ma non hanno ancora espletato alcune formalità operative necessarie alla sottoscrizione del rogito, quali ad esempio l'indicazione del nominativo del notaio, si rende necessario assegnare loro un termine entro il quale procedere a tali adempimenti, pena la decadenza dal beneficio dell'acquisto. Questo ulteriore passaggio è utile per ragioni organizzative aziendali e per evitare che, in prossimità della scadenza del piano di vendita, possano giungere in Azienda richieste di acquisto supportate dal fatto che il promissario acquirente ha maturato il diritto all'acquisto per avere, nei termini, espresso un'accettazione conforme alla proposta di acquisto.

Nel corso del 2014 l'Azienda ha proceduto alla vendita del primo alloggio e relativa pertinenza in Comune di Belluno incassando l'importo di euro 45.100,00.

Ulteriori 12 vendite sono state realizzate nel 2015 e nel corso del 2016 sono state realizzate n. 8 vendite, di cui una con pagamento immediato dell'intero importo e n. 7 con pagamento rateale. Nel 2017 sono state realizzate n. 4 vendite tutte con pagamento rateale.

L'introito complessivo avvenuto nel 2017, derivante dalle vendite del Piano Straordinario, compresi gli interessi per pagamento dilazionato, è pari ad euro 158.893,51.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2017	Importi introitati nel 2017
DGR 2752 del 24/12/2012	818	4	158.893,51

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importo complessivo
In attesa di definizione	1.314.904,00



RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale nr. alloggi ceduti	1	25
Totale importi introitati	2	1.314.904,00
Totale importi reinvestiti	3	0,00
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	1.314.904,00

Andamento dell'attività costruttiva di edilizia sovvenzionata, agevolata calmierata

Nuove costruzioni

Le movimentazioni finanziarie relative all'attività di nuove costruzioni hanno interessato nel 2017 3 interventi (per complessivi 21 alloggi) con un ammontare di lavori liquidati nell'anno pari ad euro 163.236,44.

Recuperi

Le movimentazioni finanziarie relative all'attività di recupero edilizio hanno interessato nel 2017 n. 5 interventi per complessivi 26 alloggi e n. 2 unità immobiliari ad uso diverso, con un ammontare di lavori liquidati nell'anno pari a euro 745.299,11.

Manutenzioni straordinarie

Complessivamente i lavori liquidati in questo settore nel corso del 2017 ammontano ad euro 713.783,22 e hanno riguardato l'efficientamento energetico di 76 alloggi, la riqualificazione di vari complessi edilizi, la riqualificazione di alloggi ERP sfitti (linee "a" e "b") e una serie di opere di manutenzione straordinaria finanziati con fondi di bilancio.

Il prospetto "Attività costruttiva – interventi edilizia in corso/ultimati – edilizia sovvenzionata – agevolata per la locazione – calmierata per la locazione" (**allegato 7** alla presente relazione) riporta in sintesi la situazione e l'andamento dell'edilizia indirizzata alle nuove costruzioni, agli interventi di recupero e di manutenzione straordinaria finanziata esclusivamente o con il concorso di risorse vincolate. Il prospetto, unitamente alla nota in calce, evidenzia la concordanza degli importi riportati nella colonna "Importi liquidati nel 2017" con i dati riportati nel rendiconto di cassa relativamente alle casse utilizzate per il pagamento degli interventi di costruzione, recupero e di manutenzione (S090009 – S100002).

Andamento dell'attività costruttiva di edilizia calmierata destinata alla vendita e convenzionata con i Comuni

Nel corso del 2007 sono stati ultimati gli interventi edilizi di Longarone in località Igne (INT. P4) e Fortogna (INT. P5).

Per l'intervento **P4** l'agibilità è stata rilasciata nel dicembre 2007 e nel 2008 sono intervenuti 5 rogiti di compravendita. Rimangono attualmente invenduti un alloggio e un garage di pertinenza che nel mese di luglio del 2009 sono stati locati in base alla Legge 431/98 per mancanza di acquirenti. Al 31/12/2017 tale alloggio e pertinenza risultano locati.



Relativamente all'intervento **P5** l'agibilità è stata rilasciata nel settembre 2007, mentre nel 2008 sono stati rogati gli atti di compravendita di 1 alloggio e di 4 unità immobiliari ad uso diverso da quello abitativo. Rimangono invenduti due alloggi dotati di posto auto esterno che nel mese di luglio del 2009 sono stati locati in base alla Legge 431/98 per mancanza di acquirenti. Al 31/12/2017 risultano locati.

Nel corso del 2013 a seguito della delibera del C.d.A. n. 38 del 18/06/2013 l'intervento Lotto VA/6 Cavarzano (BL) è stato oggetto, a seguito di variante urbanistica che ha permesso l'edificabilità del tipo "B-ERP", di contabilizzazione tra gli interventi ERP in corso di costruzione e quindi stornato dalle rimanenze degli immobili destinati alla vendita.

Nel prospetto "immobili destinati alla vendita" (**allegato 8** alla presente relazione) vengono indicati, per ciascun intervento, i ricavi di vendita conseguiti, le rimanenze iniziali e i costi sostenuti nell'esercizio per tipologia.

Tutela per rischi da responsabilità amministrativa

In materia di responsabilità amministrativa già con deliberazione n. 53 del 10/09/2008 il Consiglio di Amministrazione di questa Azienda ha approvato un articolato piano di lavoro per la realizzazione e l'applicazione di uno specifico modello di organizzazione, attuato successivamente per fasi con l'approvazione del documento di analisi e mappatura del potenziale rischio aziendale (deliberazione C.d.A. n. 72/2008), con l'approvazione del "codice etico" e del nuovo "codice disciplinare" (deliberazione C.d.A. n.10/2009).

L' Organismo di Vigilanza (O.d.V.) è stato costituito con deliberazione n. 72 del 17/12/2008 dal Consiglio di Amministrazione, successivamente rinnovato.

I componenti l'O.d.V. sono stati da ultimo rinnovati nella nomina con deliberazione del Commissario straordinario n. 42 del 20/09/2016, tenendo conto della cessazione della carica di direttore con sostituzione nell'esercizio delle funzioni da parte del Commissario straordinario. Nel corso dell'anno si sono svolte le ordinarie verifiche ed è stata predisposta la relazione annuale sull'attività dell'Organismo di Vigilanza.

Qualità – Trasparenza – Anticorruzione

Il 28/04/2016 l'Azienda ha ottenuto il rinnovo triennale della certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2008 conseguita per la prima volta nel 2004. In data 09/05/2018, in occasione della seconda visita periodica di mantenimento, l'Azienda ha provveduto anche all'aggiornamento del sistema di gestione della qualità secondo le nuove disposizioni ISO 9001:2015. Tale attività ha comportato la rivisitazione dell'intero sistema.

Nel mese di novembre 2013 sono iniziate le procedure per gli adempimenti previsti dalla L. 190/2012 e dal D.Lgs. 33/2013 e 39/2013 in materia di trasparenza e anticorruzione. Entro i termini di legge tali adempimenti sono stati assolti e sono visibili sul sito web aziendale nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente".

Con deliberazione C.d.A. n. 47 del 2015 l'Azienda ha nominato nella persona del dott. Pinto Alberto (dirigente amministrativo) il nuovo R.P.C. e R.T.I. Nel corso del 2015 è stata predisposta dall'R.P.C. la prima versione del Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione, approvato dal Commissario straordinario. Con decreto del Commissario straordinario n. 43 del 20/09/2016 è stato approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione (PTPC) anni 2016 - 2018 da considerarsi quale sezione autonoma del modello organizzativo ex d.lgs. 231/2001 in vigore in Azienda. Con decreto del Commissario straordinario n. 4 del 01/02/2017 veniva approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione (PTPC) anni 2017 - 2019 armonizzato con il modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001. Con decreto del Commissario straordinario n. 3 del 30/01/2018 veniva approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione (PTPC) anni 2018 - 2020 da considerarsi quale sezione autonoma del modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001.

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'



BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2017- ALLEGATO 1	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORD.	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
11) Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie	182.027,13						182.027,13
12) Accantonamento per rischi	29.278,52						29.278,52
13) Altri accantonamenti							
- ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie							
Totale altri accantonamenti							
14) Oneri diversi di gestione							
a) fondo regionale ERP ex art. 19 LR 10/96 - art. 37 L.R. 39/17	115.257,55						115.257,55
b) fondo sociale (Solidarietà) ex art. 21 LR 10/96 - art. 47 L.R. 39/17	94.335,58						94.335,58
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	53.067,00						53.067,00
d) altri oneri	5.183,54					144,38	5.327,92
- imposta di bollo e di registro							
- I.v.a.	5.542,99						5.542,99
- Imposte locali sugli immobili	484.692,31						484.692,31
- altre imposte e tasse							
- imposte relative ad esercizi precedenti							
- perdita su crediti							
- altri costi correnti							
Totale oneri diversi di gestione							
TOTALE B) COSTI DELLA PRODUZIONE	837.528,43	339.380,87	453.655,87	1.682.344,55			501.939,53
DIFFERENZA RICAVI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	2.474.240,98	-314.863,98	-390.171,86	213.669,31	10.271,25	-722.449,30	4.048.918,84
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI							
15) proventi da partecipazioni							
- in imprese controllate							
- in imprese collegate							
- in imprese controllanti soggette al controllo di queste ultime							
- in altre imprese							
Totale proventi da partecipazioni							
16) altri proventi finanziari	3.526,29						3.526,29
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni							
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni							
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni							
d) proventi diversi dai precedenti							
- interessi attivi su mutui da erogare							
- interessi attivi presso banche e amministrazione postale							
- interessi attivi su Tesorerie Provinciale							
- interessi su crediti v/assegnatari per dilazione							
- interessi su crediti v/cessionari per dilazione							
- interessi attivi diversi							
Totale altri proventi finanziari	254,97						254,97
17) Interessi e altri oneri finanziari	3.781,26						3.781,26
a) verso imprese controllate							
b) verso imprese collegate							
c) verso imprese controllanti							
d) su mutui							
e) su altri debiti							
- interessi bancari su prestiti							
- spese su depositi bancari e postali							
- interessi su debiti v/fornitori							

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'



BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2017- ALLEGATO 1	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORD.	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- interessi su depositi cauzionali - interessi ed oneri diversi Totale interessi e altri oneri finanziari TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17) D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE 18) rivalutazioni a) di partecipazioni b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni d) di strumenti finanziari derivati Totale rivalutazioni 19) svalutazioni a) di partecipazioni b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni d) di strumenti finanziari derivati Totale svalutazioni TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE (18-19) RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D) E) IMPOSTE SUL REDDITO 20) imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate F) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO 21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	1.139,63 1.139,63 2.641,63			335,52 335,52 3.304,53		12.307,09	1.139,63 335,52 1.475,15 18.253,25
	2.476.882,61	-314.863,98	-390.171,86	216.973,84	10.271,25	-710.142,21	1.288.949,65
	2.476.882,61	-314.863,98	-390.171,86	216.973,84	10.271,25	-915.724,33	205.582,12 1.083.367,53

	SALDO
CONSUNTIVO ANNO 2017 - ALLEGATO 2	
RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	
Criterio di imputazione: costo diretto del personale	
COSTI NETTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	
E) COSTI NETTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	-915.724,33
COSTI NETTI INDIRETTI	
1.a) Salari amministrazione stabili	116.562,22
2.a) Salari manutenzione stabili	78.898,50
3.a) Salari interventi edilizi	299.442,36
4.a) Salari edilizia agevolata e calmierata	0,00
Totale salari da ripartire (a)	494.903,08
1) Costi netti indiretti amministrazione stabili (E*1.b)	-215.676,29
2) Costi netti indiretti manutenzione stabili (E*2.b)	-145.986,72
G) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI ATTIVITA' GESTIONE STABILI (1+2)	-361.663,01
H) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI INTERVENTI EDILIZI (E*3.b)	-554.061,32
I) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA (E*4.b)	0,00
RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'	
a) Risultato netto diretto attivita' amministrazione stabili	2.476.882,61
b) Risultato netto diretto attivita' manutenzione stabili	-314.863,98
RISULTATO NETTO DIRETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI (a-b)	2.162.018,63
c) Costi netti indiretti imputati all'attivita' gestione stabili (G)	-361.663,01
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI (a-b-c)	1.800.355,62
d) Risultato netto diretto attivita' interventi edilizi	-390.171,86
e) Costi netti indiretti imputati all'attivita' interventi edilizi (H)	-554.061,32
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI (d-e)	-944.233,18
f) Risultato netto diretto attivita' edilizia agevolata-calmierata	10.271,25
g) Costi netti indiretti imputati all'attivita' edilizia agevolata-calmierata (I)	0,00
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA - CALMIERATA (f-g)	10.271,25
h) TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	216.973,84
TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	1.083.367,53



TABELLA CANONI DI LOCAZIONE E MOROSITA'

Anno di riferimento	Crediti per canoni ad inizio esercizio	Riscossioni di crediti per canoni ad inizio esercizio	Canoni di competenza EMESSO	Riscossioni per canoni di competenza INCASSI	Morosità progressa	Morosità nell'esercizio	Morosità totale (crediti per canoni di fine esercizio)	Percentuale morosità di competenza	Percentuale morosità totale
	1	2	3	4	5 (1-2)	6 (3-4)	7 (5+6)	8 (6/3)	9 (7/1+3)
2016	€ 484.194,74	€ 133.417,79	€ 2.824.791,23	€ 2.663.596,32	€ 350.776,95	€ 161.194,91	€ 511.971,86	5,71%	15,47%
2017	€ 511.971,86	€ 165.654,60	2.841.455,87	€ 2.672.518,49	€ 346.317,26	€ 168.937,38	€ 515.254,64	5,95%	15,37%
2018*	€ 466.713,54	€ 247.131,02	€ 2.852.346,00	€ 2.625.729,32	€ 219.582,53	€ 226.616,68	€ 446.199,21	7,94%	13,44%

* Dati ricavati dal Bilancio di Previsione 2018

Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine esercizio 2017	Importi morosità inizio esercizio 2017 (consuntivo-fine 2016)	Importi morosità fine esercizio 2017
Pagamento tardivo	341	€ 118.369,26	€ 119.128,25
Messa in mora	84	€ 193.994,19	€ 195.238,08
Rateizzazione crediti	40	€ 119.596,10	€ 120.362,95
Recupero stragiudiziale in corso	0	€ 0,00	€ 0,00
Recupero giudiziale in corso	41	€ 80.012,31	€ 80.525,35
TOTALI	506	€ 511.971,86	€ 515.254,64



Allegato 4

Conteggio alloggi al 31/12/2017

Elenco recante la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria, con l'indicazione, per ciascuna di esse, del numero di alloggi sfitti:

	nr. alloggi	nr. vani conv.	Di cui sfitti	
Alloggi di edilizia sovvenzionata (L. 10/96)	1.606	7.991,44	95	*
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	31	169,43	0	
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	17	91,43	1	
Alloggi di terzi in gestione	20	94,65	1	
Altri tipi di alloggio	71	330,95	21	
TOTALI :	1.745	8.677,90	118	

* Di questi alloggi sfitti 16 sono mai assegnati (di cui 2 inagibili), 79 sono alloggi che in passato sono stati assegnati ed ora in attesa di assegnazione o di manutenzione a seguito di rilascio.

Allegato 5



Confronto canoni di locazione L.R. 10/96 e Canone di mercato Anno 2017					
Fascia reddito	Area L.R. 10/96	N. Assegnatari	Canone medio mensile L.R. 10/96	Canone medio mensile di mercato *	% Canone L.R. 10/96 su canone di mercato
AREA DI PROTEZIONE					
A	A.1	279	€ 20,43	€ 222,63	9,18
B	A.2	309	€ 52,64	€ 226,75	23,21
AREA SOCIALE					
C	B.1	340	€ 131,23	€ 250,69	52,35
D	B.2	335	€ 173,42	€ 253,84	68,32
E	B.3	94	€ 225,58	€ 262,41	85,96
AREA DI DECADENZA					
F	C.1	54	€ 285,40	€ 257,34	110,90
G	C.2	88	€ 392,85	€ 244,61	160,60
H	C.3	20	€ 487,27	€ 242,89	200,61
Totale					
		1.519	€ 135,36	€ 241,87	55,96

Allegato 6



Personale dipendente - Prospetto a consuntivo

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 01/01/2017		Posizioni vacanti al 31/12/2017		Variazioni posizioni ricoperte nel 2017		
Livelli Qualifiche	N.	Livelli Qualifiche	N.	Livelli Qualifiche	N.	Livelli Qualifiche	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	2	Dirigenti	1	Dirigenti		
Quadri	0	Quadri	0	Quadri	0	Quadri		
8°	2	8°	2	8°	0	8°		
7°	4	7°	3	7°	1	7°		
6°	8	6°	6	6°	2	6°		
5°	7	5°	4	5°	3	5°		
4°	1	4°	1	4°	0	4°		
3°	0	3°	0	3°	0	3°		
Totale	25	Totale	18	Totale	7	Totale	0	0

Posizioni in dotazione organica come da deliberazione n. 91 del 25.07.2001, esecutiva per decorrenza dei termini, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 53 del 18.12.1993, successivamente modificata dalla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 24 del 12.05.2004, esecutiva giusta nota regionale n.417922/4103 del 16 giugno 2004 e con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 75 del 14/11/2007, esecutiva giusta nota regionale n. 717142/41.15 del 19/12/2007.

Rispetto alla Dotazione organica le posizioni vacanti al 31/12/2017 sono date da un dirigente, da tre 5° livelli, da due 6° livelli e da un 7° livello oggetto di pensionamenti/cessazione carica e non sostituiti.

Allegato 8

Prospetto recante i ricavi conseguiti, le rimanenze iniziali ed i costi sostenuti di competenza dell'esercizio, riferito agli immobili destinati alla vendita

Intervento	Ricavi di vendita	Rimanenze iniziali	Acquisizione aree 2017	Costi 2017	Personale 2017
P4 - Igne (BL)	€ -	€ 116.987,00	€ -	€ -	€ -
P5 - Fortogna (BL)	€ -	€ 304.759,00	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ 421.746,00	€ -	€ -	€ -





BILANCIO CONSUNTIVO 2017

STATO

PATRIMONIALE



Descrizione	Importo anno 2017	Importo anno 2016
STATO PATRIMONIALE ATTIVO		
A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE DELIBERATO DA VERSARE		
TOTALE A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE DELIBERATO DA VERSARE		
B IMMOBILIZZAZIONI		
B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento		
B.I.2 Costi di sviluppo		
B.I.3 Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	5.658,00	5.619,00
B.I.4 Concessione, licenze, marchi e diritti simili		
B.I.5 Avviamento		
B.I.6 Immobilizzazioni in corso e acconti		
B.I.7 Altre immobilizzazioni immateriali		
B.I.7.a Migliorie su beni di terzi	22.796,00	23.997,00
B.I.7.b Diverse		
TOTALE B.I	28.454,00	29.616,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
B.II.1 Terreni	16.245,00	16.245,00
B.II.2 Fabbricati		
B.II.2.a Fabbricati ERP	55.848.212,00	55.360.050,00
B.II.2.B Fabbricati NON ERP	6.463.343,00	6.538.698,00
B.II.3 Impianti e macchinari		
B.II.4 Attrezzature industriali e commerciali		
B.II.5 Mobili e arredi	3.383,00	5.204,00
B.II.6 Attrezzature elettroniche d'ufficio	6.680,00	1.361,00
B.II.7 Altri beni materiali	6.900,00	825,00
B.II.8 Immobilizzazioni materiali in corso ed acconti	1.682.983,00	2.331.272,00
TOTALE B.II	64.027.746,00	64.253.655,00
B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
B.III.1 Partecipazioni		4.430,00
B.III.2 Crediti	10.923,00	16.680,00
B.III.3 Altri titoli		
B.III.4 Strumenti finanziari derivati attivi		
TOTALE B.III	10.923,00	21.110,00
TOTALE B IMMOBILIZZAZIONI		
C ATTIVO CIRCOLANTE		
C.I RIMANENZE		
C.I.1 Materie prime, sussidiarie e di consumo		
C.I.2 Interventi in corso destinati alla vendita	421.746,00	421.746,00
C.I.3 Lavori in corso su ordinazione		
C.I.4 Interventi finiti destinati alla vendita		
C.I.5 Acconti		
TOTALE C.I	421.746,00	421.746,00
C.II CREDITI		
C.II.1 Crediti verso clienti e utenti	1.337.766,00	1.182.180,00
C.II.1 Di cui crediti verso clienti e utenti esigibili oltre l'es. successivo	446.695,00	351.849,00
C.II.2 Crediti verso imprese controllate		
C.II.3 Crediti verso imprese collegate		
C.II.4 Crediti verso imprese controllanti		
C.II.5 Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle		



Descrizione	Importo anno 2017	Importo anno 2016
controllanti		
C.II.5 bis) Crediti tributari	113.973,00	64.423,00
C.II.5 ter) Imposte anticipate	25.369,00	26.691,00
C.II.5 quater) Crediti verso altri	106.939,00	129.567,00
TOTALE C.II	1.584.047,00	1.402.861,00
C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
C.III.1 Partecipazioni in imprese controllate		
C.III.2 Partecipazioni in imprese collegate		
C.III.3 Partecipazioni in imprese controllanti		
C.III.3 bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.III.4 Altre partecipazioni		
C.III.5 Strumenti finanziari derivati attivi		
C.III.6 Altri titoli		
TOTALE C.III		
C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE		
C.IV.1 Depositi bancari e postali	7.175.967,00	7.301.518,00
C.IV.2 Assegni		
C.IV.3 Denaro e valori in cassa		
TOTALE C.IV	7.175.967,00	7.301.518,00
TOTALE C ATTIVO CIRCOLANTE		
D RATEI E RISCONTI		
D RATEI E RISCONTI	28.684,00	29.559,00
TOTALE D RATEI E RISCONTI		
Arrotondamenti chiusura bilancio all'unità di euro	-2,00	
TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	73.277.565,00	73.460.065,00



Descrizione	Importo anno 2017	Importo anno 2016
PATRIMONIO NETTO		
A Patrimonio Netto		
A.I CAPITALE	870.109,00	870.109,00
A.III RISERVE DI RIVALUTAZIONE	427.812,00	427.812,00
A.IV FONDO DI RISERVA	7.020.544,00	6.489.517,00
A.V RISERVE STATUTARIE	7.029.455,00	6.529.455,00
A.VI ALTRE RISERVE	54.642.110,00	55.957.469,00
A.VII RISERVA PER OPERAZIONI DI COPERTURA DEI FLUSSI FINANZIARI ATTESI		
ARROTONDAMENTI PER CHIUSURA BILANCIO		
A.VIII UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO		
A.IX UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	1.083.368,00	1.031.027,00
TOTALE A Patrimonio Netto	71.073.398,00	71.305.389,00



Descrizione	Importo anno 2017	Importo anno 2016
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
B FONDI PER RISCHI E ONERI		
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2 Fondi per imposte, anche differite		
B.3 Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4 Altri fondi	182.384,00	183.768,00
TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI	182.384,00	183.768,00
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
C Fondo di trattamento di fine rapporto	798.227,00	758.942,00
TOTALE C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	798.227,00	758.942,00
D DEBITI		
D.04 Debiti verso banche:		
D.04.a Mutui		
D.04.b Altri debiti		
D.05 Debiti verso altri finanziatori	12,00	153,00
D.06 Acconti	40.473,00	
D.07 Debiti verso fornitori	161.051,00	166.828,00
D.08 Debiti rappresentati da titoli di credito		
D.09 Debiti verso imprese controllate		
D.10 Debiti verso imprese collegate		
D.11 Debiti verso imprese controllanti		
D.11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
D.12 Debiti tributari	730,00	57.067,00
D.13 Debiti verso Istituti di Previdenza e sicurezza sociale	9.501,00	8.703,00
D.14 Altri debiti	996.700,00	961.837,00
TOTALE D DEBITI	1.208.467,00	1.194.588,00
E RATEI E RISCONTI		
E RATEI E RISCONTI	15.089,00	17.380,00
TOTALE E RATEI E RISCONTI	15.089,00	17.380,00
Arrotondamenti chiusura bilancio all'unità di euro		
TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	2.204.167,00	2.154.678,00



BILANCIO CONSUNTIVO 2017

CONTO **ECONOMICO**



Descrizione	Importo anno 2017	Importo anno 2016
CONTO ECONOMICO		
A VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
A.1.a Da cessione interventi edilizi destinati alla vendita		
A.1.b Da canoni di locazione alloggi ERP	2.503.227,00	2.492.652,00
A.1.c Da canoni di locazione alloggi NON ERP	338.045,00	341.182,00
A.1.d Altri ricavi	464.984,00	545.728,00
TOTALE A.1	3.306.256,00	3.379.562,00
A.2 Variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	75.272,00	127.982,00
A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI		
A.5.a Contributi in c/ esercizio		282.502,00
A.5.b Quota contributi in conto capitale	1.663.359,00	1.641.547,00
A.5.c Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	231.848,00	370.156,00
A.5.d Rimborsi e proventi diversi	42.880,00	43.248,00
TOTALE A.5	1.938.087,00	2.337.453,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	5.319.615,00	5.844.997,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.06 Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	11.088,00	11.125,00
B.07 Per servizi		
B.07.a Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita		
B.07.b Altri costi per servizi	607.668,00	1.073.482,00
TOTALE B.07	607.668,00	1.073.482,00
B.08 Per godimento di beni di terzi		
B.09 Per il personale:		
B.09.a Salari e stipendi	810.879,00	829.233,00
B.09.b Oneri sociali	223.808,00	227.552,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	70.929,00	69.965,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili		
B.09.e Altri costi	72.851,00	71.317,00
TOTALE B.09	1.178.467,00	1.198.067,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.971,00	1.961,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.747.786,00	1.712.036,00
B.10.c Altre svalutazione delle immobilizzazioni		
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide		
TOTALE B.10	1.749.757,00	1.713.997,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12 Accantonamenti per rischi		72.497,00
B.13 Altri accantonamenti		
B.14 Oneri diversi di gestione		
B.14.a Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996 art. 37 L.R. 39/17	182.027,00	172.477,00
B.14.b Fondo Sociale (Solidarieta) ex art. 21 L.R. 10/1996- art. 47 L.R. 39/17	29.279,00	27.087,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazioni		
B.14.d Altri oneri	290.634,00	302.037,00
TOTALE B.14	501.940,00	501.601,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	4.048.920,00	4.570.769,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.270.695,00	1.274.228,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		



Descrizione	Importo anno 2017	Importo anno 2016
C.15 Proventi da partecipazioni:		
C.15.a In imprese controllate		
C.15.b In imprese collegate		
C.15.c In imprese controllanti e imprese soggette al controllo di queste ultime		
C.15.d In altre imprese	3.305,00	
TOTALE C.15	3.305,00	
C.16 Altri proventi finanziari:		
C.16.a Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	3.862,00	4.235,00
C.16.b Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
C.16.c Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
C.16.d Da proventi diversi dai precedenti	12.562,00	30.759,00
TOTALE C.16	16.424,00	34.994,00
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari		
C.17.a Interessi ed altri oneri finanziari verso imprese controllate		
C.17.b Interessi ed altri oneri finanziari verso imprese collegate		
C.17.c Interessi ed altri oneri finanziari verso imprese controllanti		
C.17.d Interessi ed altri oneri finanziari su mutui		
C.17.e Interessi su altri debiti	1.475,00	2.108,00
TOTALE C.17	1.475,00	2.108,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	18.254,00	32.886,00
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		
D.18 Rivalutazioni:		
D.18.a di partecipazioni		
D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
D.18.d di strumenti finanziari derivati		
TOTALE D.18		
D.19 Svalutazioni		
D.19.a di partecipazioni		
D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
D.19.d di strumenti finanziari derivati		
TOTALE D.19		
TOTALE (D 18 - D 19)		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	1.288.949,00	1.307.114,00
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		
20 Imposte sul reddito di esercizio	205.582,00	276.088,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio		
Arrotondamenti chiusura bilancio unità di euro	1,00	1,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio	1.083.368,00	1.031.027,00



BILANCIO CONSUNTIVO 2017

RENDICONTO FINANZIARIO

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2017

(ALLEGATO D)

ENTRATE



DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
TRASFERIMENTI CORRENTI	E01	0,00
Totale trasferimenti correnti	E010000	0,00
- Da Stato	E010001	0,00
- Dalla Regione	E010002	0,00
- Da altri	E010003	0,00
TOTALE TRASFERIMENTI CORRENTI	E010000	0,00
VENDITE DI BENI	E02	0,00
Totale vendite di beni	E020000	0,00
- Vendite edilizia agevolata	E020001	0,00
- Vendite edilizia calmierata	E020002	0,00
- Vendite diverse	E020003	0,00
TOTALE VENDITE DI BENI	E020000	0,00
PRESTAZIONE DI SERVIZI	E03	0,00
Totale prestazioni di servizi	E030000	0,00
- Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001	51.176,83
- Corrispettivi per manutenzione stabili	E030002	6.516,89
- Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	74.810,09
- Corrispettivi per interventi edilizi	E030004	0,00
- Corrispettivi diversi	E030005	113.726,99
TOTALE PRESTAZIONE DI SERVIZI	E030000	246.230,80
PROVENTI PATRIMONIALI	E04	0,00
Totale proventi patrimoniali	E040000	0,00
- Canoni locazione ERP	E040001	2.500.768,47
- Canoni locazione NON ERP	E040002	332.292,57
- Altri canoni	E040003	236.696,09
- Interessi attivi	E040004	23.984,52
- Altri proventi	E040005	176.772,42
- Altri proventi da banca non tesoriere	E040006	0,00
TOTALE PROVENTI PATRIMONIALI	E040000	3.270.514,07
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI	E05	0,00
Totale poste correttive e compensative di spese correnti	E050000	0,00
- Poste correttive e compensative di spese correnti	E050001	0,00
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI	E050000	0,00
ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	E06	0,00
- Totale alienazioni di beni patrimoniali e diritti	E060000	0,00
- Alienazione immobili ERP	E060001	101.958,36
- Alienazione immobili NON ERP	E060002	0,00
- Alienazione aree	E060003	0,00
- Estinzione diritti di prelazione	E060004	106.082,56
- Estinzione altri diritti	E060005	0,00
- Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	28.780,00
- Alienazioni diverse	E060007	7.735,00
TOTALE ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	E060000	244.555,92
RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	E07	0,00
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	0,00

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2017

(ALLEGATO D)

ENTRATE



DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
- Riscossioni da assegnatari, locatari,cessionari	E070001	0,00
- Depositi cauzionali	E070002	34.428,69
- Anticipazioni e crediti diversi	E070003	0,00
TOTALE RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	E070000	34.428,69
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	E08	0,00
- Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	0,00
- Dallo Stato	E080001	0,00
- Dalla Regione	E080002	348.000,00
- Da altri	E080003	0,00
TOTALE TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	E080000	348.000,00
ASSUNZIONE DI MUTUI	E09	0,00
Totale assunzioni di mutui	E090000	0,00
- Assunzione di mutui	E090001	0,00
TOTALE ASSUNZIONE DI MUTUI	E090000	0,00
ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	E10	0,00
Totale assunzione di altri debiti finanziari	E100000	0,00
- Assunzione di altri debiti finanziari	E100001	0,00
TOTALE ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	E100000	0,00
PARTITE DI GIRO	E11	0,00
Totale partite di giro	E110000	0,00
- Ritenute previdenziali	E110001	84.714,64
- Ritenute erariali	E110002	225.538,22
- Altre ritenute	E110003	1.264,65
- Fondi anticipati al cassiere	E110004	10.349,29
- Fondi edilizia sovvenzionata c/ terzi	E110005	0,00
- Altre partite di giro	E110006	16.861,34
TOTALE PARTITE DI GIRO	E110000	338.728,14
TOTALE GENERALE ENTRATE	E000000	4.482.457,62

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2017

(ALLEGATO D)



SPESE

DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
SPESE PER IL PERSONALE	S01	0,00
Totale spese per il personale	S010000	0,00
- Retribuzioni	S010001	857.783,26
- Contributi assicurativi e previdenziali	S010002	234.957,06
- Altri oneri	S010003	42.538,62
TOTALE SPESE PER IL PERSONALE	S010000	1.135.278,94
PERSONALE IN QUIESCENZA	S02	0,00
Totale spese per il personale in quiescenza	S020000	0,00
- Spese per il personale in quiescenza	S020001	0,00
TOTALE PERSONALE IN QUIESCENZA	S020000	0,00
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	S03	0,00
Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	S030000	0,00
- Acquisto aree	S030001	0,00
- Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002	0,00
TOTALE ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	S030000	0,00
SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	S04	0,00
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	0,00
- Spese amministrazione stabili	S040001	144.679,67
- Spese manutenzione stabili	S040002	242.858,35
- Spese per servizi a rimborso	S040003	87.441,80
- Spese per interventi edilizi	S040004	21.533,36
TOTALE SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	S040000	496.513,18
SPESE GENERALI	S05	0,00
Totale spese generali	S050000	0,00
- Amministratori e revisori dei conti	S050001	58.458,91
- Altre spese generali	S050002	154.960,86
TOTALE SPESE GENERALI	S050000	213.419,77
IMPOSTE E TASSE	S06	0,00
Totale imposte e tasse	S060000	0,00
- Imposte sul reddito	S060001	314.593,00
- I.C.I. (IMU DAL 2012) E TASI DAL 2014	S060002	53.067,00
- Imposte di bollo e registro	S060003	134.452,05
- Altre	S060004	93.336,51
TOTALE IMPOSTE E TASSE	S060000	595.448,56
ONERI FINANZIARI	S07	0,00
Totale oneri finanziari	S070000	0,00
- Interessi su debiti verso banche	S070001	0,00
- Interessi su mutui	S070002	0,00
- Interessi ed oneri diversi	S070003	1.324,43
- Interessi ed oneri diversi da banca non tesoriere	S070004	0,00
TOTALE ONERI FINANZIARI	S070000	1.324,43
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI	S08	0,00
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	0,00
- Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	S080001	172.476,66
- Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002	27.139,19

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2017

(ALLEGATO D)

SPESE



DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
- Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	0,00
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI	S080000	199.615,85
INVESTIMENTI	S09	0,00
Totale investimenti	S090000	0,00
- Acquisto aree con fondi propri	S090001	0,00
- Acquisto aree con risorse trasferite	S090002	0,00
- Int. Costruttivi, manut. di edilizia sovvenzionata	S090003	0,00
- Int. Costruttivi, manut. di edilizia agevolata per locazione	S090004	0,00
- Int. Costruttivi, manut. di edilizia calmierata per locazione	S090005	0,00
- Acquisto beni strumentali	S090006	12.261,00
- Acquisto partecipazioni	S090007	0,00
- Concessioni di crediti e anticipazioni	S090008	0,00
- Investimenti diversi	S090009	765.575,22
TOTALE INVESTIMENTI	S090000	777.836,22
ESTINZIONE MUTUI ED ANTICIPAZIONI	S10	0,00
Totale estinzioni mutui ed anticipazioni	S100000	0,00
- Mutui	S100001	0,00
- Rimborsi anticipazioni passive	S100002	748.170,14
- Debiti diversi	S100003	37.480,81
- Alienazioni L. 560/1993	S100004	9.312,99
- Estinzione diritti di prelazione	S100005	45.124,90
TOTALE ESTINZIONE MUTUI ED ANTICIPAZIONI	S100000	840.088,84
PARTITE DI GIRO	S11	0,00
Totale partite di giro	S110000	0,00
- Ritenute erariali	S110001	224.877,81
- Ritenute previdenziali	S110002	85.374,86
- Altre ritenute	S110003	1.264,65
- Fondi cassiere	S110004	9.890,99
- Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005	0,00
- Altre partite di giro	S110006	16.861,34
TOTALE PARTITE DI GIRO	S110000	338.269,65
TOTALE GENERALE SPESE	S000000	4.597.795,44

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2017

(ALLEGATO D)



DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
FONDO DI CASSA PRESSO IL TESORIERE ALL'INIZIO DELL'ANNO (A)	T010000	7.140.737,78
Entrate correnti (E01+E02+E03+E04+E05) (1)	T020000	3.516.744,87
Uscite correnti (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08) (2)	T030000	2.641.600,73
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE (1-2) (B)	T040000	875.144,14
Entrate attivita di investimento (E6+E7+E8+E9+E10) (3)	T050000	626.984,61
Spese attivita di investimento (S9+S10) (4)	T060000	1.617.925,06
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (3-4) (C)	T070000	-990.940,45
Entrate partite di giro (E11) (5)	T080000	338.728,14
Spese partite di giro (S11) (6)	T090000	338.269,65
TOTALE PARTITE DI GIRO (5-6) (D)	T100000	458,49
FONDO DI CASSA PRESSO IL TESORIERE ALLA FINE DELL'ANNO (A+B+C+D)	T110000	7.025.399,96



BILANCIO CONSUNTIVO 2017

NOTA **INTEGRATIVA**

Il Dirigente dell'Area Amministrativa
Dr. Alberto Pinto



La presente nota integrativa ha la funzione di fornire, secondo corretti principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili, l'illustrazione, l'analisi, ed in taluni casi, un'integrazione dei dati di bilancio; essa contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 C.c. e dalla Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 2 del 05/08/2004. Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie (art. 2423 del C.c) a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richiesta da specifiche normative.

Come già accennato nella relazione sulla gestione l'art. 6 del D.Lgs. 139/2015 ha modificato in parte il contenuto della nota integrativa ex art. 2427 C.c. Le principali novità, introdotte a partire dal bilancio relativo al 2016, riguardano l'eliminazione dei conti d'ordine dallo Stato Patrimoniale le cui informazioni devono ora essere riportati in nota integrativa, l'obbligo di specificare l'importo e la natura dei singoli elementi di ricavo e costo di entità o incidenza eccezionali, l'introduzione dell'obbligo di riportare, oltre ai compensi degli amministratori e sindaci, anche eventuali anticipazioni e crediti concessi agli stessi nonché l'obbligo di indicare la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico di eventuali fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio. Le informazioni in nota integrativa relativa alle voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico vanno riportate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi.

Gli importi sono espressi in euro.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Con il D.Lgs. 139/2015 il legislatore, oltre a modificare gli schemi di bilancio, le informazioni da riportare in nota integrativa e la relazione sulla gestione, è intervenuto al fine di attribuire portata generale ai principi della "rilevanza" e della "prevalenza della sostanza sulla forma". Sono stati inoltre apportate alcune modifiche ai criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 C.c.

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio, in osservanza dell'art. 2426 C.c., sono i seguenti:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo di oneri accessori o di produzione, costituito dai costi diretti, ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro presunta utilità futura.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto. Nel costo sono compresi gli oneri accessori. Nell'OIC 16 è stato stabilito che le immobilizzazioni materiali vanno rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene, che normalmente avviene a seguito del trasferimento del titolo di proprietà.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni; il valore dei fabbricati strumentali è stato assunto al netto del valore delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza ai sensi dell'articolo 36, commi 7, 7 bis e 8 del D.L. n. 223/2006; le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo.



Le immobilizzazioni materiali rappresentate da fabbricati (ERP e NON ERP) costituiscono beni patrimonio il cui ammortamento, effettuato anche se facoltativo, non è calcolato sul valore dei rispettivi terreni su quali insistono in quanto quest'ultimi non hanno una utilità destinata ad esaurirsi nel tempo. Il nuovo principio contabile OIC n. 16 prevede che il valore del terreno venga scorporato da quello del fabbricato dopo aver determinato il valore di quest'ultimo anche in base a stime. Vista la complessità ed onerosità di tale operazione, da effettuarsi nell'ipotesi dei soli fabbricati cielo-terra, essa viene rinviata in attesa di una valutazione puntuale dei rispettivi valori da scorporare.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

RIMANENZE

Sono valutate al minore tra il costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, incrementato dei costi per gli stati di avanzamento lavori di edificazione e degli oneri relativi alla progettazione, ed il corrispondente valore di mercato.

CREDITI

I punti 1), 7) e 8) dell'art. 2426 C.c. sono stati modificati al fine di introdurre il criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei crediti. Il costo ammortizzato di una attività/passività finanziaria è il valore a cui la stessa è stata misurata al momento della rilevazione iniziale. Tale valore è rappresentato dal valore nominale del credito definito contrattualmente al netto di sconti e abbuoni ed inclusivo degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione (costi di transazione) che ha generato il credito.

L'art. 2426, comma 1 n. 8 prevede che è anche necessario considerare il fattore temporale nella valutazione dei crediti confrontando il tasso di interesse contrattuale con i tassi di interesse di mercato (criterio dell'attualizzazione). Qualora infatti il tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, il tasso di interesse di mercato deve essere utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito. In tal caso il valore di iscrizione iniziale del credito è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri più gli eventuali costi di transazione. Ai sensi dell'art. 2423, comma 4 C.c., sia il criterio del costo ammortizzato, sia quello dell'attualizzazione possono non essere applicati se gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni esposte in bilancio. Infatti il nuovo principio contabile OIC n. 15 precisa che si può presumere che gli effetti siano irrilevanti se i crediti sono a breve termine (con scadenza inferiore ai 12 mesi) e se i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo. Inoltre la norma transitoria contenuta nell'art. 12 del D.Lgs. n. 139/2015 dispone però che per la valutazione dei crediti già iscritti in bilancio (che non hanno ancora esaurito i loro effetti) è possibile applicare ancora il criterio del valore nominale.

I crediti inoltre sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione, rettificando prudenzialmente il valore nominale così da quantificare il rischio di inesigibilità.

RATEI E RISCOINTI

Sono iscritte in tali voci quote di costi e ricavi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale.



FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed al contratto collettivo di lavoro. Tale passività è soggetta a rivalutazione obbligatoria a mezzo di indici.

Dal 2010 un dipendente ed un dirigente conferiscono la propria quota di TFR al Fondo Pensione complementare di categoria (Previambiente e Previndai).

DEBITI

Anche per i debiti l'art. 6, comma 8, lettera g) del D.Lgs. n. 139/2015 è intervenuto sull'art. 2426 C.c. riformulando le disposizioni contenute nel n. 8) al fine di consentire l'introduzione del criterio del costo ammortizzato anche per la valutazione dei debiti. Inoltre il nuovo n. 8) prevede che la valutazione dei debiti vada effettuata tenendo conto anche del fattore temporale.

La norma transitoria contenuta nell'art. 12 del D.Lgs. n. 139/2015 dispone però che per la valutazione dei debiti iscritti in bilancio (che non hanno ancora esaurito i loro effetti) è possibile applicare ancora il criterio del valore nominale. Inoltre ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del C.c. sia il criterio del costo ammortizzato che quello dell'attualizzazione possono essere non applicati se gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni esposte in bilancio. Infatti il nuovo principio contabile OIC n. 19 precisa che si può presumere che gli effetti siano irrilevanti se i debiti sono a breve termine (con scadenza inferiore ai 12 mesi), se i costi di transazione sono di scarso rilievo rispetto al valore nominale e se il tasso di interesse contrattuale non è significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

RICONOSCIMENTO DEI RICAVI E DEI COSTI

I costi e i ricavi sono esposti nel conto economico secondo il principio della competenza.

In particolare, i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento del completamento della prestazione o alla maturazione dei corrispettivi come stabilito dai relativi contratti.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale. In ottemperanza al principio contabile OIC n. 13 dal 2014 gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri vanno iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio dei costi per natura. L'accantonamento al fondo premio incentivante dipendenti e dirigenti, pertanto, dal 2014 è iscritto nelle voci della classe B.09 del conto economico e non più nelle voci della classe B.13.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

Sono iscritte in base al reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore ed ai principi contabili (in particolare il principio contabile sulle imposte differite e anticipate), tenendo conto dei crediti d'imposta spettanti e degli acconti versati. Con il Decreto Milleproroghe (D.L.n. 244/2016) sono state emanate le norme di coordinamento della disciplina IRES e IRAP con le modifiche introdotte in materia di bilancio.



STATO PATRIMONIALE ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali presentano la seguente situazione:

Saldo al 31/12/2017	28.454
Saldo al 31/12/2016	29.616
Variazioni	- 1.162

I conti che si sono movimentati sono stati:

110320	Software in licenza d'uso		808
110321	Fondo ammortamento software in licenza d'uso	-	769
110330	Software di produzione interna		-
110331	Fondo ammortamento software di prod. interna		-
110340	Sito internet		-
110341	Fondo ammortamento sito internet		-
110800	Manutenzione su beni di terzi		-
110801	Fondo ammortamento manutenzione su beni di terzi	-	1.201

TOTALE		-	1.162

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo delle relative immobilizzazioni immateriali.

Le aliquote applicate sono le seguenti:

110320 Software in licenza d'uso	33,30 %
110800 Manutenzione su beni di terzi	3,00 %

Si evidenzia infine che non sono state effettuate rettifiche ai valori delle immobilizzazioni suddette.

Si riporta, alla pagina seguente, il prospetto delle variazioni intervenute nelle immobilizzazioni immateriali e dei relativi ammortamenti accantonati.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2017

	SITUAZIONE INIZIALE 2017					MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO 2017					SITUAZIONE FINALE 2017					
	Costo originario	Rivalutazione	Fondi ammortamento	Svalutazione	Saldo finale	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti	Ammortamento	Trasferimento	Rivalutazione	Costo originario	Rivalutazione	Svalutazioni	Fondi ammortamento	Saldo al 31/12/2017
Costi di impianto ed ampliamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi ricerca e sviluppo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dritti di brevetto ed opere dell'ingegno	152.198	-	146.580	-	5.619	808	-	769	-	-	153.006	-	-	147.349	5.657	
Concessione, licenze, marchi e diritti simili	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 avviamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni in corso ed acconti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Migliorie su beni di terzi	40.052	-	16.055	-	23.997	-	-	1.202	-	-	40.052	-	-	17.256	22.796	
Totale	192.250	-	162.634	-	29.616	808	-	1.971	-	-	193.058	-	-	164.605	28.454	





B.II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali presentano il seguente andamento :

Saldo al 31/12/2017	64.027.746
Saldo al 31/12/2016	64.253.655

Variazioni	- 225.909

Si riporta, alla pagina seguente, il prospetto delle variazioni intervenute nelle immobilizzazioni materiali e nei relativi ammortamenti accantonati.

Gli ammortamenti ordinari sono stati calcolati sulla base di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo delle relative immobilizzazioni materiali.

Gli importi dei fondi al 31/12/2017 e le aliquote applicate sono i seguenti:

	Fondo ammortamento	Aliquota	Aliquota
Fondo ammortamento fabbricati	€ 30.206.643	1,50%	3%
Fondo ammortamento Impianti e macchinari	€ 30.629	25,00%	
Fondo ammortamento Attrezzature	€ 8.075	15,00%	
Fondo ammortamento Mobili ed Arredi	€ 91.445	15,00%	
Fondo ammortamento Attrezz. Elett. D'Ufficio	€ 143.056	20,00%	
Fondo ammortamento altri beni materiali	€ 95.516	15,00%	25%
	€ 30.575.364		

All'interno delle immobilizzazioni materiali, si segnala la voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti" (Conto 1205), che comprende i lavori in corso, contabilizzando i costi (al netto dell'IVA) per interventi edilizi destinati alla locazione, come desunti dallo stato di avanzamento dei lavori.

Al completamento delle opere, si provvede a stornare tale voce e ad accreditarla ai beni realizzati.

Le immobilizzazioni materiali rappresentate da fabbricati (ERP e NON ERP), di cui al prospetto delle variazioni intervenute nelle immobilizzazioni materiali e nei relativi ammortamenti accantonati, costituiscono beni patrimonio il cui ammortamento, effettuato anche se facoltativo, non è calcolato sul valore dei rispettivi terreni sui quali insistono in quanto quest'ultimi non hanno una utilità destinata ad esaurirsi nel tempo. Il principio contabile OIC n. 16 prevede che il valore del terreno venga scorporato da quello del fabbricato dopo aver determinato il valore di quest'ultimo anche in base a stime.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2017

	SITUAZIONE INIZIALE				MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO							SITUAZIONE FINALE		
	Situazione iniziale (a)	Fondo ammortamento (b)	Valore al 01/01/2017 (c) = (a) - (b)	Lavori e incrementi (d)	Acquisizioni (e)	Dismissioni	Cambio imputazione contabile e storni conto	Utilizzo fondo ammortamento per dismissione	Adeguamento contabile o cambio imp. contabile fondo	Ammortamento dell'esercizio	Fondo ammortamento finale	Valore finale con esclusione fondo amm. in corso d'anno	Valore finale al 31/12/2017	
Terreni	€ 16.245	€ 0	€ 16.245	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 16.245	€ 16.245	
Fabbricati ERP	€ 82.252.207	€ 26.892.159	€ 55.360.050	€ 2.154.014	€ 0	€ 94.006	€ 0	€ 39.854	€ 0	€ 1.611.700	€ 28.464.004	€ 84.312.216	€ 55.948.213	
Fabbricati NON ERP	€ 8.152.315	€ 1.613.616	€ 6.538.698	€ 53.668	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 129.023	€ 1.742.639	€ 8.205.991	€ 6.463.341	
Totale terreni e fabbricati	€ 90.420.768	€ 28.505.774	€ 61.914.993	€ 2.207.682	€ 0	€ 94.006	€ 0	€ 39.854	€ 0	€ 1.740.723	€ 30.206.643	€ 92.534.443	€ 62.327.799	
Impianti e macchinari	€ 30.629	€ 30.629	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 30.629	€ 30.629	€ 0	
Attrezzature industriali e commerciali	€ 8.076	€ 8.076	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.076	€ 8.076	€ 0	
Mobili e arredi	€ 94.828	€ 89.625	€ 5.204	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.821	€ 1.821	€ 91.445	€ 94.829	€ 3.384	
Attrezzature elettroniche d'ufficio (CED)	€ 140.693	€ 139.332	€ 1.361	€ 9.042	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.723	€ 3.723	€ 143.056	€ 149.735	€ 6.679	
Altri beni	€ 94.818	€ 93.997	€ 824	€ 7.594	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.519	€ 1.519	€ 95.516	€ 102.414	€ 6.901	
Immobilitazioni in corso ed accounti	€ 2.331.273	€ 0	€ 2.331.273	€ 1.323.909	€ 0	€ 0	€ 1.972.199	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.682.982	€ 1.682.982	
Totale	€ 93.121.086	€ 28.867.433	€ 64.253.655	€ 3.548.227	€ 0	€ 94.006	€ 1.972.199	€ 39.854	€ 0	€ 1.747.786	€ 30.575.364	€ 94.603.109	€ 64.027.746	





B.III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano il seguente andamento:

Saldo al 31/12/2017	10.923
Saldo al 31/12/2016	21.111

Variazioni:	- 10.188

La voce è così composta:

- 1301 - PARTECIPAZIONI
(Partecipazioni in altre imprese) -
- 1302 - CREDITI
- 130204 - Crediti verso altri Enti Pubblici 91
(credito verso INAIL per premio annuo personale dipendente)
- 130205 - CREDITI DIVERSI 10.832
(crediti complessivi relativi alla quota capitale delle vendite rateali di alloggi ex L.560/93)

Si segnala come in data 29/11/2012 è stata acquisita una quota di partecipazione pari al 5% del capitale sociale della Società Informatica Territoriale Srl con sede legale in Belluno, giusta deliberazione C.d.A. n. 67 del 24/10/2012. In data 23/12/2015 una quota pari al 3% del capitale sociale è stata alienata all'Amministrazione Provinciale di Belluno come previsto dalla deliberazione C.d.A. n. 46 del 04/08/2015. In data 17/10/2017 la quota residua pari al 2% del capitale sociale è stata alienata al Consorzio dei Comuni del Bacino Imbrifero Montano del Piave appartenenti alla Provincia di Belluno come previsto dal D.C.S. n. 18 del 14/06/2017.

2017

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2017

	SITUAZIONE INIZIALE 2017			MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO 2017							SITUAZIONE FINALE AL 31/12/2017	
	Valore	Rivalutazioni	Saldo	Incrementi	Riclassificazioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni (ripristini)	Valutazione metodo P.N.	Saldo	Di cui: rivalutazioni	
Crediti												
Verso altri Enti Pubblici	€ 221		€ 221	€ 97		€ 228				€ 91		
Crediti diversi	€ 16.459		€ 16.459	€ 0		€ 5.627				€ 10.832		
Crediti verso banche	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
TOTALE	€ 16.680	€ 0	€ 16.680	€ 97	€ 0	€ 5.855	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.923	€ 0	
Altri titoli	€ 4.430	€ 0	€ 4.430	€ 0	€ 0	€ 4.430	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Totale	€ 21.110	€ 0	€ 21.111	€ 97	€ 0	€ 10.285	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.923	€ 0	





C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I. RIMANENZE

Saldo al 31/12/2017	421.746
Saldo al 31/12/2016	421.746

Variazioni	0

La fine lavori dell'intervento di ristrutturazione della Caserma Fantuzzi a Belluno giusta D.G.R. n. 2887 del 30/11/2010 e conseguente deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 51 del 06/09/2011 ha comportato la cancellazione della relativa rimanenza a fine anno 2016. Al 31/12/2017 pertanto la rimanenza è costituita dai soli interventi per la vendita non ancora alienati non oggetto di variazione nei due anni.

C.II. CREDITI

Saldo al 31.12.2017	1.584.047
Saldo al 31.12.2016	1.402.861

Variazioni	181.186

Il criterio di valutazione adottato è motivato nella prima parte della presente nota integrativa.

I crediti sono rilevati secondo il presumibile valore di realizzo come richiesto dall'art. 2426 comma 1, punto 8, del C.c., come modificato dal D.Lgs. 139/2015, il quale dispone che i crediti e i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e, per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo. In applicazione della norma, attraverso l'accantonamento al fondo svalutazione crediti, l'ammontare complessivo dei crediti viene neutralizzato di quei crediti che si ritengono non più riscuotibili.

I crediti vantati dall'Azienda riguardano essenzialmente crediti verso gli assegnatari per canoni di locazione e relativi servizi a rimborso unitamente a crediti verso enti per prestazioni effettuate e crediti verso acquirenti di immobili patrimonio con pagamento rateale. I nuovi criteri del costo ammortizzato e dell'attualizzazione non sono stati applicati nella valutazione dei crediti stessi in quanto gli effetti sarebbero irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni ad esse relativi. Si tratta infatti di crediti in gran parte a breve termine (con scadenza inferiore ai 12 mesi) e con costi di transazione praticamente nulli. I crediti di lungo periodo riguardano esclusivamente le vendite rateali di immobili patrimonio per i quali il tasso di interesse contrattuale, vista la generalizzata contrazione dei tassi di interesse sui mercati finanziari, non si discosta di molto da quelli di mercato.

Più in dettaglio:

C.II.1 CREDITI VERSO CLIENTI ED UTENTI

L'importo più significativo è dato dalla voce "Crediti per canoni di locazione" (150101) che riguarda principalmente i crediti verso assegnatari degli alloggi di proprietà dell'Azienda. Esso risulta in linea, in valore assoluto, rispetto all'anno precedente ed infatti la percentuale di morosità totale è pressoché stabile, come evidenziato nell'allegato 3, rispetto al 2016.

Per una interpretazione del dato, si rimanda alla Relazione sulla gestione.



Risultano in leggero calo i crediti per servizi a rimborso di circa euro 8.000 rispetto all'anno precedente.

I crediti verso altri clienti sono in aumento rispetto all'anno precedente di circa euro 133.000 a causa dei crediti verso acquirenti di alloggi in base alla L.R. 11/01; tali vendite nel 2017 sono state 4 e tutte con pagamento rateale.

Il Fondo svalutazione crediti non è stato utilizzato nel 2017 al fine di procedere a delle cancellazioni di crediti divenuti inesigibili e non è stato oggetto di ulteriori accantonamenti nel corso dello stesso anno essendo di importo ritenuto corrispondente alla svalutazione dei crediti di dubbia esigibilità.

La movimentazione del fondo durante l'esercizio è stata la seguente:

Fondo 31.12.2016	Utilizzazione del fondo	Accantonamenti	Fondo 31/12/2017
108.722	-	-	108.722

C.II.5-bis CREDITI TRIBUTARI

In tale voce è indicato il credito IRAP (euro 70.493) derivante dal modello IRAP anno 2017, il credito IRES (euro 31.289) derivante dal modello Redditi anno 2017, la quota parte ancora non riscossa del credito IRES (euro 4.889) derivante dall'Istanza di rimborso presentata relativamente agli anni 2007-2011 a seguito dell'introduzione della parziale deducibilità dell'IRAP riferita alla quota imponibile del costo del personale dipendente (D.L. n. 201/2011) e il credito relativo alla quota di IMU chiesta a rimborso a n. 7 Comuni della Provincia di Belluno (euro 115.087) ai quali è stata versata l'imposta in occasione dell'acconto 2014 anche sugli alloggi di civile abitazione destinati ad alloggi sociali seppur esentati dalla stessa in base al disposto della L. 147/2013 all'art. 1 comma 707, punto 3, lettera b. Il nostro Ente ha provveduto infatti al pagamento dell'IMU relativamente ai propri alloggi sociali utilizzando il metodo di cui al comma 707, lettera d, ultimo periodo della L. n. 147/2013 (IMU applicata sugli alloggi regolarmente assegnati dagli enti di edilizia residenziale pubblica con la detrazione di euro 200) in quanto previsto dal regolamento comunale in materia di acconto IMU 2014 e quindi al solo fine di evitare l'applicazione di sanzioni ed interessi. Al 31/12/2017 il residuo credito è pari ad euro 7.302 ed è relativo a n. 4 Comuni che a tale data non hanno ancora provveduto alla restituzione dell'imposta.

C.II.5-ter IMPOSTE ANTICIPATE

In tale voce sono indicate le imposte in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale.

IMPOSTE ANTICIPATE				
Costo	Importo a fine 2016		Importo a fine 2017	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 13,75%	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%
Compensi amministratori	-	-	-	-
Accant.to premio incentivante	69.912,00	9.612,90	70.675,00	8.481,00
Accant.to al fondo sval. crediti	65.658,19	9.028,00	-	-
Accant.to fondo prev. sic. lavoro	-	-	-	-
Accant. fondo spese legali	-	-	-	-
	135.570,19	18.640,90	70.675,00	8.481,00



Le imposte anticipate generate nel 2017 da costi non deducibili in quest'anno sono pari ad euro 8.481. Il credito per imposte anticipate che contabilizza l'importo delle imposte che sono state anticipate fiscalmente, ma che i relativi costi diverranno deducibili in futuro, è pari, al 31/12/2017, ad euro 25.368,96.

C.II.5 quater CREDITI VERSO ALTRI

In tale voce sono compresi i conti di credito verso altri soggetti tra i quali i più *significativi* sono dati dal credito annuale IVA da dichiarazione, dal credito verso inquilini per rimborso delle spese legali, dal credito per spese legali anticipate dall'Azienda e a carico della parte soccombente in cause legali e dal credito verso il tesoriere per la quota di interessi attivi maturati al 31 dicembre 2017 e a tale data ancora da incassare.

C. IV DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Saldo al 31/12/2017	7.175.967
Saldo al 31/12/2016	7.301.518

Variazioni	- 125.551
------------	-----------

Nel dettaglio:

	2016	2017
170102 Banche	7.140.738	7.025.400
170103 Ente Poste	160.780	150.567

Il conto 170102 accoglie le liquidità giacenti presso la Banca che svolge il servizio di cassa.

Il conto 170103 registra il saldo del conto corrente postale (utilizzato per il pagamento dei canoni di locazione, dei servizi a rimborso, delle rate di riscatto, etc.) per il quale non è avvenuto il trasferimento in Banca al 31/12/2017 a causa delle operazioni di chiusura di fine anno.

D) RATEI E RISCONTI

I ratei e risconti sono calcolati in base al principio della competenza.

Saldo al 31/12/2017	28.684
Saldo al 31/12/2016	29.559
Variazioni	- 875

Il conto comprende il risconto attivo dovuto allo storno della quota di costo relativa agli anni successivi dell'indennità ventennale di scarico acque presso il comune di Limana e allo storno della quota di costo relativa al 2018 del premio delle polizze incendio fabbricati e responsabilità civile auto pagate nel 2017 e di competenza dell'anno successivo.



PATRIMONIO NETTO

Saldo al 31/12/2017	71.073.398
Saldo al 31/12/2016	71.305.389

Variazioni	- 231.991

In maggior dettaglio:

	2016	2017
21 - Capitale di dotazione – A.I	870.109	870.109
23 - Riserve di rivalutazione – A.III	427.812	427.812
24 - Fondo di riserva – A.IV	6.489.517	7.020.544
26 - Riserve statutarie e regolamentari – A.V	6.529.455	7.029.455
27 - Altre riserve – A.VII	55.957.469	54.642.110
29 - Utile dell'esercizio – A.IX	1.031.027	1.083.368
TOTALE A – PATRIMONIO NETTO	71.305.389	71.073.398

In particolare:

- la voce 24 “Fondo di riserva” si è incrementata per euro 531.027 a seguito della destinazione di parte dell'utile di esercizio 2016;
- la voce 26 “Riserve statutarie e regolamentari” si è incrementata per euro 500.000 a seguito della destinazione della parte rimanente dell'utile di esercizio 2016;
- la voce 27 “Altre riserve” accoglie, in poste distinte per rilevanza fiscale, i contributi in conto capitale erogati a favore dell'Azienda per il finanziamento delle opere di edilizia residenziale. Tale voce viene accreditata a conto economico e contrapposta ai costi che intende compensare (ammortamenti) secondo criteri di sistematicità;
- la voce 29 “Utile dell'esercizio” accoglie il risultato del periodo, pari ad un utile di euro 1.083.368 contro un utile di euro 1.031.027 relativo al 2016.

PASSIVO

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

Saldo al 31/12/2017	182.384
Saldo al 31/12/2016	183.768

Variazioni	- 1.384

Il conto 320301 “Altri fondi” pari ad euro 182.384 accoglie il “Fondo manutenzione patrimonio immobiliare”, il “Fondo spese legali” e il “Fondo nazionale per la prevenzione, protezione e sicurezza sul lavoro”.

Dal 2014 non è più presente il “Fondo accantonamento premio incentivante” in ottemperanza al principio contabile OIC n. 13 che prevede che gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri vadano iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio dei costi per natura. L'accantonamento del premio incentivante dipendenti e dirigenti, pertanto, dal 2014 è imputato direttamente a costo nella classe B.9 senza imputazione ad un apposito fondo.



C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

L'ammontare del debito, in ottemperanza alla vigente normativa ed ai vigenti CCNL, è pari a quello delle indennità da corrispondere ai dipendenti in caso di cessazione del rapporto di lavoro alla data del bilancio.

In sintesi, i movimenti dell'esercizio sono stati i seguenti :

Fondo al 31/12/2016	758.942
Anticipi corrisposti	-19.346
Indennità liquidate	0
Accantonamento e rivalutazioni	<u>58.631</u>
Fondo al 31/12/2017	798.227

D) DEBITI

Saldo al 31/12/2017	1.208.467
Saldo al 31/12/2016	1.194.588

Variazioni	13.879

In dettaglio:	2016	2017
3404 Debiti verso altri finanziatori	153	12
3405 Acconti da clienti per acquisto immobili ERP	0	40.473
3406 Debiti verso fornitori	166.828	161.051
3410 Debiti per gestione speciale (L. 560/93)	70.897	64.599
3411 Debiti tributari	57.067	730
3412 Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.703	9.501
3413 Altri debiti	890.940	932.101
	-----	-----
T O T A L E	1.194.588	1.208.467

L'art. 6, comma 8, lettera g) del D.Lgs. 139/2015 è intervenuto sull'art. 2426 C.c. riformulando le disposizioni contenute nel n. 8 al fine di introdurre il criterio del costo ammortizzato anche per la valutazione dei debiti (oltre che per i crediti e per i titoli). Inoltre il punto n. 8 prevede che la valutazione dei debiti vada effettuata anche tenendo conto del fattore temporale. In base alle condizioni contrattuali previste per il debito può essere necessario per la valutazione dello stesso l'applicazione di uno dei due criteri o di entrambi in base rispettivamente alla presenza o meno di costi di transazione e dall'allineamento o meno del tasso di interesse contrattuale a quello di mercato.

I nuovi criteri del costo ammortizzato e dell'attualizzazione non sono stati applicati nella valutazione dei debiti stessi in quanto gli effetti sarebbero irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni ad esse relativi. Tutti i debiti sono infatti a breve termine (con scadenza inferiore ai 12 mesi) ad eccezione dei depositi cauzionali i quali non hanno costi di transazione e sono infruttiferi. Non ci sono inoltre mutui in essere.



Di seguito si commentano le *principali* voci:

MUTUI

La voce accoglieva il debito residuo dei mutui concessi all'Azienda da parte della Cassa Depositi e Prestiti, mutui estinti alla data del 31/12/2015.

DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI

L'importo comprende il debito verso l'Ente Poste per spese su liquidazione di interessi attivi maturate al 31/12/2017 e pagate nel 2018.

ACCONTI

Il conto contabilizza l'importo delle fatture emesse in acconto al committente Comune di Belluno per i lavori di manutenzione straordinaria al Palazzo ex Zanolli di proprietà dello stesso di cui alla Convenzione Comune/Ater rep. 132 del 08/06/2016.

DEBITI VERSO FORNITORI

Il conto accoglie i debiti verso i fornitori non ancora liquidati alla data del 31/12/2017 e l'ammontare delle fatture e costi da ricevere, di competenza del 2017, ma contabilizzate a seguito di documenti datati o pervenuti in data successiva al 31/12/2017.

DEBITI TRIBUTARI

La voce accoglie il debito della ritenuta 17% su rivalutazione TFR pari ad euro 730.

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE

La voce registra i debiti verso gli Enti previdenziali e assistenziali al 31/12/2017.

ALTRI DEBITI

I conti ammontano complessivamente ad euro 996.700 e riguardano *principalmente*: i depositi cauzionali da inquilini per euro 586.084 (conto 341303), il debito nei confronti della Regione Veneto per Euro 182.027 (all'interno del conto 341304) per il versamento dello 0,40% del valore locativo di cui all'articolo 12 della Legge n. 392/1978 e art. 37 della L.R. 39/2017 (calcolato per i primi dieci mesi del 2017 con i criteri dell'art. 19 della L.R.10/96 e per gli ultimi 2 mesi secondo le modalità dell'art. 37 della L.R. 39/2017 dal momento che la predetta legge regionale è entrata in vigore nel mese di novembre 2017), il debito relativo al Fondo di Solidarietà ex art.21 della L.R. 10/96 e art. 47 L.R. 39/2017 per euro 29.279 e il debito verso i dipendenti per ferie non godute, ma di competenza dell'anno 2017, per Euro 35.415, dal 2014 il debito verso i dipendenti e dirigenti per le rispettive quote di premio di produzione di competenza del 2017 da erogare nel 2018 con i relativi contributi (in applicazione del nuovo principio contabile OIC n. 13 che prevede che gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri vadano iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si



riferisce l'operazione, prevalendo il criterio dei costi per natura) nonché il debito per la gestione speciale relativamente ai rientri della L. 560/93.

E) RATEI E RISCONTI

Il conto ammonta a complessivi euro 15.089 ed è composto da Ratei passivi per euro 300 (spese postali maturate fino al 31/12/2017 e non ancora saldate) e da Risconti passivi per euro 14.789 derivanti dalla quota di interessi attivi per vendite rateali L.R. 11/01 s.m.i e L.R. 07/11 fatturati negli anni precedenti, ma di competenza di anni successivi.

CONTI D'ORDINE

Con il D.Lgs. n. 139/2015 è stato recepito il contenuto della Direttiva n. 2013/34UE che ha aggiornato la disciplina prevista dal Codice Civile in materia di bilancio di esercizio.

In particolare l'art. 6 del citato decreto legislativo ha abrogato il comma 3 dell'art. 224 C.c. e quindi nello stato patrimoniale non vanno più evidenziati i conti d'ordine. Le informazioni relative agli stessi sono ora richieste in nota integrativa.

I conti 7101011 e 7101012 accolgono per euro 1.017.863 i fondi disponibili in contabilità speciale (Banca d'Italia), relativi agli introiti incassati dalle vendite di alloggi di cui alla legge 560/93, versati a partire dal 1995, nonché i finanziamenti provenienti dalla Regione (ex CER); vengono altresì contabilizzate le somme fatturate agli affittuari per conto del Comune di Perarolo di Cadore e i relativi incassi, in ragione di apposita convenzione, con un saldo pari ad euro 13.915.

Descrizione	Importo anno 2017	Importo anno 2016
CONTI D'ORDINE		
1) Fideiussioni prestate		
2) Fabbricati in gestione		
2.a Convenzione con il Comune di Perarolo di Cadore	13.915,00	11.505,00
2.b Convenzione con il Comune di Perarolo di Cadore	-13.915,00	-11.505,00
3) Depositi e cauzioni		
3.a Depositi cauzionali presso Cariparo		
3.b Depositi cauzionali presso Cariparo		
3.c Depositi cauzionali presso Veneto Banca		
3.d Depositi cauzionali presso Veneto Banca		
4) Finanziamenti presso Tesoreria Provinciale		
4.a Fondi L. 560/93 e Fondi regionali ed ex CER	1.017.863,00	964.421,00
4.b Fondi L. 560/93 e Fondi regionali ed ex CER	-1.017.863,00	-964.421,00
TOTALE 4		
5) Beni di terzi presso l'Azienda		



COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

Con il D.Lgs. n. 139/2015 è stato recepito il contenuto della Direttiva n. 2013/34UE che ha aggiornato la disciplina prevista dal Codice Civile in materia di bilancio di esercizio. Le nuove disposizioni, come previsto espressamente dall'art. 12 del predetto decreto legislativo, sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2016 e si applicano ai bilanci relativi agli esercizi finanziari aventi inizio a partire da quella data.

In particolare l'art. 6 del citato decreto legislativo ha apportato una serie di modifiche agli schemi del bilancio d'esercizio ordinario ex art. 2424 e 2425 C.c.

Le novità relative al Conto Economico sono individuabili in:

- nella macroclasse "C) Proventi e Oneri finanziari" le voci sono state integrate con l'indicazione dei proventi/oneri derivanti da imprese sottoposte al controllo delle controllanti;
- la macroclasse "D) Rettifiche di valore di attività finanziarie" è stata ridenominata in "D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie" e nella stessa sono state inserite specifiche voci riservate alle rivalutazioni/svalutazioni degli strumenti finanziari derivati;
- è stata eliminata l'area straordinaria del Conto Economico, ossia la macroclasse E, composta dalle voci E.20 e E.21. Detta novità ha ripercussioni non solo sul bilancio 2016, ma anche su quello del 2015, in quanto ai fini comparativi l'art. 2423-ter, comma 5, C.c. dispone che per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico deve essere indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A – B) = Euro 1.270.695

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

A.1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi, pari a euro 3.306.256 sono così composti:

	2016	2017
A.1.a Cessione interventi edilizi destinati alla vendita	€ 0,00	€ 0,00
A.1.b Canoni di locazione alloggi erp	€ 2.492.652,00	€ 2.503.227,00
A.1.c Canoni di locazione alloggi non erp	€ 341.182,00	€ 338.045,00
A.1.d Altri ricavi	€ 545.728,00	€ 464.984,00
A.1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	€ 3.379.562,00	€ 3.306.256,00

Più in dettaglio:

La voce A.1.a Cessioni interventi edilizi destinati alla vendita accoglie gli importi fatturati a seguito delle vendite degli immobili merce. Nel corso del 2017 non si sono effettuate vendite in questo settore.

La voce A.1.b Canoni di locazione alloggi ERP accoglie tutti i canoni di locazione calcolati secondo le modalità previste dalla L.R. 10/96.

La voce A.1.c Canoni di locazione alloggi non ERP accoglie tutti i rimanenti canoni di locazione ad uso abitativo non calcolati in base alla L.R. 10/96.

La voce A.1.d Altri ricavi accoglie *principalmente* i ricavi derivanti dalle locazioni di aree e di unità immobiliari ad uso non abitativo, dai rimborsi e proventi derivanti dall'amministrazione e manutenzione degli stabili, dai corrispettivi diversi (diritti di segreteria e compensi per conto dei

Comuni), dai corrispettivi per servizi a rimborso (spese anticipate in nome e per conto degli inquilini) e da convenzioni stipulate con i vari Comuni della Provincia di Belluno.



A.2 VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI INTERVENTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI.

L'attività relativa alla costruzione dei beni merce è attualmente ferma e non vi sono state alienazioni nel corso del 2017.

A.3 VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

La voce comprendeva i costi sostenuti nell'anno 2015 relativi alla ristrutturazione della Caserma Fantuzzi a Belluno giusta D.G.R. n. 2887 del 30/11/2010 e conseguente deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 51 del 06/09/2011 e n. 64 del 07/10/2014. Il dato esprime quindi la differenza algebrica tra il valore delle rimanenze finali e delle esistenze iniziali relative alla commessa su ordinazione in corso a fine esercizio. Nel corso dell'anno 2016 l'intervento è terminato con conseguente storno delle rimanenze al relativo costo.

A.4 INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

La voce pari a Euro 75.272 comprende:

- per Euro 57.272 la capitalizzazione dei costi sopportati per l'attività di progettazione e direzione lavori di interventi di edilizia finanziati con fondi pubblici;
- per Euro 18.000 la capitalizzazione dei costi per spese tecniche di interventi di manutenzione.

A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI

Tale voce, pari a Euro 1.938.087, è così composta:

	2016	2017
A.5.a Contributi in c/esercizio	€ 282.502,00	€ -
A.5.b Quota contributi in conto capitale	€ 1.641.547,00	€ 1.663.359,00
A.5.c Plusvalenza patrimoniali da alienazioni	€ 370.156,00	€ 231.848,00
A.5.d Rimborsi e proventi diversi	€ 43.248,00	€ 42.880,00
A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI	€ 2.337.453,00	€ 1.938.087,00



Più in dettaglio:

- la voce A.5.a Contributi in conto esercizio ha contabilizzato nel 2016 i contributi in conto esercizio di competenza dell'anno per la realizzazione di interventi parziali di recupero della Caserma Fantuzzi di Belluno destinata a nuova sede della Questura di Belluno e dei reparti di Polizia e il programma di recupero degli immobili degli alloggi ERP art. 4 D.L. n. 47 del 28/03/2014 - L. n. 80 del 23/05/2014 - D.M. in data 12/10/2015. Non vi sono contributi in conto esercizio nel 2017;
- la voce A.5.b Quota contributi in c/capitale compensa gli ammortamenti degli alloggi realizzati con contributo pubblico. Il totale degli ammortamenti di cui al punto B.10 dei Costi della Produzione, pari ad euro 1.749.757, viene compensato per la quota di euro 1.663.359 in quanto relativa agli immobili realizzati con contributo pubblico, mentre la differenza di euro 86.398 corrisponde alla quota di ammortamenti non compensata data dagli ammortamenti dei beni mobili pari ad euro 7.832 e dagli ammortamenti degli immobili realizzati con fondi propri Ater pari ad euro 78.566. In entrambi gli ultimi due casi l'ammortamento non deve essere compensato a ricavo, in quanto, non essendoci un contributo percepito per la realizzazione/acquisizione dei relativi beni, il costo dell'ammortamento rappresenta un onere effettivamente sostenuto dall'Azienda;
- la voce A.5.c Plusvalenze patrimoniali da alienazioni contabilizza le plusvalenze realizzate a seguito di vendite di immobili in base a leggi di alienazione di patrimonio di ERP. A seguito della eliminazione della parte straordinaria del conto economico, in cui erano precedentemente contabilizzate fino all'anno 2015, vengono ora ricollocate nella voce A.5.c.;
- la voce A.5.d Rimborsi e proventi diversi accoglie principalmente i ricavi derivanti dall'attività di istruttoria delle pratiche per l'alienazione di alloggi, i rimborsi per assicurazione danni a fabbricati, sponsorizzazioni, estinzioni anticipate vendite L. 865/71 art. 55 lett. c., corrispettivi e rimborsi per cariche elettive e sopravvenienze attive rappresentate in gran parte dal rimborso di IMU, relativa all'anno 2012, che alcuni comuni hanno riconosciuto all'Azienda in merito alla quota Stato originariamente devoluta al comune.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

B. 06 COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI.

La voce in oggetto, pari a Euro 11.088, è composta principalmente dai costi sostenuti per la cancelleria (Euro 9.802).

B.07 COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto, pari a Euro 607.668, risulta così dettagliata:

	2016	2017
B.07.a Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	-	-
B.07.b Altri costi per servizi	1.073.482	607.668
COSTI PER SERVIZI	1.073.482	607.668



Ancor più in dettaglio:

- la voce B.07.a Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita contiene i costi sostenuti per la realizzazione degli interventi destinati alla vendita. Nessun costo è stato sostenuto nel 2017.
- la voce B.07.b Altri costi per servizi contiene:

spese generali	€ 179.753
spese di amministrazione degli stabili	€ 107.575
spese di manutenzione ordinaria degli stabili	€ 224.968
spese per servizi a rimborso	€ 77.251
spese per interventi edilizi	€ 18.121
	€ 607.668

Tra le spese generali sono compresi, per un totale di euro 48.552, anche **i compensi al revisore dei conti, al Commissario Straordinario** in carica dal 10 novembre 2015 e **i relativi rimborsi spese** così suddivisi:

- Compenso Commissario Straordinario: euro 37.800
- Compenso revisore dei conti: euro 9.094
- Rimborsi spese del Commissario Straordinario: euro 1.658 di cui la quota relativa alla partecipazione alle sedute del Consiglio Direttivo di Federcasa sarà richiesta a rimborso alla stessa.
- Rimborsi spese revisori dei conti: euro 0.

B. 09 COSTI PER IL PERSONALE

La ripartizione di tali costi, pari a Euro 1.178.467, è la seguente:

	2016	2017
B.09.a Salari e stipendi	€ 829.233,00	€ 810.879,00
B.09.b Oneri sociali	€ 227.552,00	€ 223.808,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	€ 69.965,00	€ 70.929,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili	€ -	€ -
B.09.e Altri costi	€ 71.317,00	€ 72.851,00
TOTALE	€ 1.198.067,00	€ 1.178.467,00

Il costo del personale del 2016, considerando l'accantonamento al fondo premio incentivante dipendenti e dirigenti (totalmente erogato nel 2017), è pari ad euro 1.198.067 e pertanto il decremento del costo del 2017 rispetto all'anno precedente è pari ad euro 19.600. Per il **personale non dirigente** in data 15/09/2016 è stato sottoscritto il nuovo CCNL tra Utilitalia (Federazione imprese energetiche, idriche ed ambientali) e le organizzazioni sindacali relativo al periodo 01/07/2016 - 30/06/2019 che prevede, tra le altre novità economiche e giuridiche,



l'incremento delle ore settimanali da 36 a 38 dal 01/01/2017. Tale nuovo CCNL è stato recepito dall'Azienda con decreto del Commissario straordinario n. 51 del 14/11/2016.

Tale diminuzione del costo del personale è dovuta ad una serie di fattori incrementativi e decrementativi nel corso del 2017 che sinteticamente possono essere riassunti in:

- pensionamento a far data dal 1° giugno 2016 di un 5° livello, con orario a tempo parziale (62,5%), dell'area amministrativa non sostituito. Il costo è quindi assente nell'anno 2017;
- cessazione dalla carica, a far data dal 28/04/2016, del dirigente (direttore) non sostituito. Il costo è quindi assente nell'anno 2017;
- aumento della paga base dal 1° luglio 2017 previsto al punto h) del verbale di accordo del 10/07/2016 per il rinnovo del CCNL dei servizi ambientali;
- erogazione di un importo una tantum non parametrato di euro 100 lordo per ogni lavoratore dipendente non dirigente a copertura economica della vacanza contrattuale del periodo 01/11/2015 – 31/07/2016 corrisposto con la retribuzione di agosto 2016. Una ulteriore quota di euro 100 lordi è stata erogata con la retribuzione di gennaio 2017;
- aumento dell'indennità integrativa mensile di cui all'art. 32, lettera L) del CCNL di euro 20,00 (da euro 30,00 ad euro 50,00) a decorrere dal 1° giugno 2017;
- aumento dal 1° gennaio 2017 di euro 1,00 del contributo mensile alla Fondazione Rubes Triva;
- aumento di euro 9,00 del contributo mensile al fondo Fasda;
- conferimento di incarico di dirigente delegato al dott. ing. Raffaele Riva dal 28/04/2016 con un compenso aggiuntivo annuo di euro 9.400 lordi (con il decreto n. 29 del 27/04/2016 il Commissario straordinario ha conferito l'incarico al dirigente dell'area tecnica dott. ing. Raffaele Riva dello svolgimento di determinate funzioni delegate dal 28/04/2016 e per un periodo che non potrà superare i tre mesi successivi la data di scadenza in carica del Commissario straordinario). Il costo relativo impatta nel 2017 per tutto l'anno.
- conferimento di incarico di dirigente delegato al dott. Alberto Pinto dal 12/10/2016 con un compenso aggiuntivo annuo di euro 6.500 lordi (con il decreto n. 47 del 12/10/2016 il Commissario straordinario ha conferito l'incarico al dirigente dell'area amministrativa dott. Alberto Pinto dello svolgimento di determinate funzioni delegate dal 12/10/2016 e per un periodo che non potrà superare i tre mesi successivi la data di scadenza in carica del Commissario straordinario). Il costo relativo impatta nel 2017 per tutto l'anno.
- dal 01/12/2016 è stato distaccato presso l'Azienda un dipendente di 6° livello amministrativo dell'Ater di Venezia secondo tempi e modalità fissati dal decreto del Commissario straordinario n. 53 del 21/11/2016 e n. 7 dell'08/03/2017 fino al 14/06/2017.
- erogazione da agosto 2017 di uno scatto di anzianità a favore del dirigente amministrativo;
- eliminazione dal 01/02/2017 della maggiorazione per lavoro straordinario forfettizzato ad un dipendente di 8° livello tecnico;
- aumento dal 01/01/2017 della quota di part-time (dal 69,44% all'80%) di una dipendente di 4° livello;
- aumento dell'accantonamento per premio di produttività dall'anno 2017 per divisione della retribuzione lorda per 13 mensilità e non 14 a favore del dirigente tecnico di cui al D.C.S. n. 31/2017.

Della quota di trattamento di fine rapporto accantonata al fondo TFR, pari ad euro 70.929, una parte pari ad euro 9.634 è stata girata ai fondi di previdenza complementare ai quali due dipendenti aderiscono dal 2010.

In ottemperanza al principio contabile OIC n. 13 dal 2014 gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri vanno iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio dei costi per natura. L'accantonamento al fondo premio incentivante dipendenti e dirigenti pertanto, dal 2014, è iscritto nelle voci della classe B.09.e del conto economico e non più nelle voci della classe B.13.



B. 10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

La voce, pari a Euro 1.749.757 è così suddivisa:

B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali pari ad euro 1.971;

B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali per euro 1.747.786. Si rileva in proposito che è stata scorporata l'area dei beni strumentali come previsto dall'attuale ordinamento legislativo ai fini del calcolo dell'ammortamento stesso.

B. 12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI

La voce ha accolto nel 2016 l'accantonamento al fondo spese legali e l'accantonamento al fondo svalutazione crediti. Nel 2017 non sono stati effettuati accantonamenti.

B. 13 ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce accoglieva fino al 2013 l'accantonamento delle incentivazioni contrattualmente previste per il personale ed i relativi contributi a carico dell'Azienda, dal 2014 contabilizzato nella voce B.09.e. Accoglieva inoltre, sempre fino al 2013, l'accantonamento al fondo nazionale prevenzione, protezione e sicurezza sul lavoro (Rubes Triva) in ottemperanza alle disposizioni del CCNL del personale dipendente non dirigente che dal 2014 va contabilizzato direttamente a costo in B.09.b tra gli oneri sociali.

B. 14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale voce, pari a euro 501.940, è così composta:

	2016	2017
B.14.a Fondo regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/96	€ 172.477,00	€ 182.027,00
B.14.b Fondo sociale ex art. 21 L.R. 10/96	€ 27.087,00	€ 29.279,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	€ -	€ -
B.14.d Altri oneri	€ 302.037,00	€ 290.634,00
TOTALE	€ 501.601,00	€ 501.940,00

Più in dettaglio, la voce B.14.d, accoglie:

- Imposta di registro	Euro	92.087
- Imposta di bollo	Euro	23.171
- IVA indetraibile pro-rata	Euro	94.336
- I.M.U.	Euro	49.075
- Altre imposte e tasse	Euro	5.184
- Multe, ammende, sanzioni e imposte	Euro	144
- TASI	Euro	3.992
- Spese per servizi anticipate ad ex inquilini	Euro	4.677
- Restituzione canoni non dovuti anno corr.	Euro	866
- Contributi associativi diversi	Euro	12.902
- Diritti camerali	Euro	613
- Spese per abbonamenti vari	Euro	3.155
- Sopravvenienze passive ordinarie	Euro	432

TOTALE

Euro 290.634



C . PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C. 15 PROVENTI DA PARTECIPAZIONI

La voce è costituita dalla plusvalenza derivante dalla alienazione in data 17 ottobre 2017 della quota residua, pari al 2%, della partecipazione nella S.I.T. SRL al Consorzio dei Comuni del Bacino Imbrifero Montano del Piave appartenenti alla Provincia di Belluno, come previsto dal D.C.S. N. 18 DEL 14/06/2017.

C. 16 ALTRI PROVENTI FINANZIARI

La voce, pari a euro 16.424, è così suddivisa:

- C.16.a: si tratta di proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni pari ad euro 3.862 e accoglie gli interessi di competenza relativi all'alienazione di alloggi ai sensi della L.560/93, della L. 11/01 (L.29/02) e della L. R. 7/2011 effettuati in forma rateale;
- C.16.d: si tratta di proventi finanziari diversi dai precedenti, accoglie gli interessi attivi riconosciuti dalla Banca cassiera (euro 12.307) e gli interessi attivi di mora (euro 255).

C. 17 INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

La voce, pari a euro 1.475, è così costituita:

C.17.e: Interessi passivi su depositi cauzionali per euro 1.140 e le somme a compensazione ricavo interessi alienazione rateale alloggi L. 560/93 precedentemente collocate nell'area straordinaria per euro 335.

20 IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

IRES

L'IRES di competenza 2017 (la cui aliquota è scesa nel 2017 dal 27,5% al 24% come previsto dalla Legge di stabilità 2016 - aliquota ridotta alla metà per gli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati come previsto dal art. 6 comma 8 del D.P.R. n. 601 del 29/09/1973), considerata l'applicazione del principio contabile sulle imposte anticipate, è pari a Euro 202.477. Nel calcolo dell'imposta è stata applicata la deduzione dal reddito d'impresa pari al rendimento nozionale del capitale proprio (ACE), come previsto dall'art. 1 del D.L. n. 201/2011 che ha permesso un risparmio di imposta pari ad euro 13.522 in calo rispetto all'anno precedente a causa della contrazione dell'aliquota da applicare all'incremento patrimoniale dal 4,75% del 2016 al 1,6% del 2017.



E' stata applicata inoltre la deducibilità dall'imponibile IRES dell'IRAP pagata nel 2017 corrispondente al costo del lavoro 2017 indeducibile IRAP, ai sensi dell'art. 2 D.L. 201/2011, con un risparmio di imposta pari ad euro 495.

Si segnala inoltre come l'art. 1 commi 715 e 716 della Finanziaria 2014 abbia modificato in parte l'indeducibilità dell'IMU prevista dall'art. 14 del D.Lgs. n. 23/2011 introducendo la parziale deducibilità dell'IMU relativa agli immobili strumentali dal reddito d'impresa. Per il 2017 tale deducibilità è fissata nella misura del 20%. Il risparmio di imposta è stato pari ad euro 182.

IRAP

L'IRAP di competenza del 2017 è pari a euro 3.105. Tale importo è inferiore rispetto al dato del 2016 (Euro 73.598).

Il minor incasso di contributi regionali (variazioni in aumento ai fini IRAP) ha portato ad un deciso decremento dell'onere relativo.

E' stata applicata, nel 2017, anche l'ulteriore "deduzione forfettaria" di euro 8.000 alla base imponibile IRAP prevista nel caso di contribuenti di minori dimensioni di cui all'art. 11, comma 4-bis del D.Lgs. 446/97.

Si segnala inoltre come le deduzioni previste dall'art. 11, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 446/1997 relative al cuneo fiscale (quota costo del personale deducibile IRAP) sono state elevate dal 2014 da euro 4.600 ad euro 7.500 per ogni lavoratore dipendente impiegato a tempo indeterminato e da euro 10.600 ad euro 13.500 per i lavoratori di sesso femminile nonché per quelli di età inferiore ai 35 anni.

IMPOSTE ANTICIPATE

Le imposte anticipate si riferiscono alla tassazione dell'accantonamento del premio incentivante che verrà pagato nel 2018.

IMPOSTE ANTICIPATE				
Costo	Importo a fine 2016		Importo a fine 2017	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 13,75%	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%
Compensi amministratori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Accant.to premio incentivante	€ 69.912,00	€ 9.612,90	€ 70.675,00	€ 8.481,00
Accant.to al fondo sval. crediti	€ 65.658,19	€ 9.028,00	€ 0,00	€ 0,00
Accant.to fondo prev. sic. lavoro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Accant. fondo spese legali	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 135.570,19	€ 18.640,90	€ 70.675,00	€ 8.481,00

La differenza tra le imposte anticipate che rappresentano il costo di competenza dell'anno 2017 (euro 9.803) derivanti da costi che diventano fiscalmente deducibili in tale anno e tra le imposte anticipate (euro 8.481) che rappresentano una rettifica di costo di competenza dell'anno 2017 (ricavo) derivanti dai costi che nell'anno 2017 non sono deducibili fiscalmente, incide sulla determinazione dell'IRES di competenza per euro 1.322.

21 UTILE DELL'ESERCIZIO



L'utile netto dell'esercizio 2017 è pari ad euro 1.083.368 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di euro 52.341 (utile netto anno 2016: euro 1.031.027). Il risultato prima delle imposte (IRES – IRAP – Imposte anticipate) evidenzia un decremento rispetto al 2016 di euro 18.165 (Utile pre imposte 2017: euro 1.288.949 - Utile pre imposte 2016: euro 1.307.114). Tale riduzione è data da un decremento di euro 3.533 nella gestione caratteristica e da un decremento di euro 14.632 nella gestione finanziaria.

Tale utile netto sarà destinato, ai sensi dell'art. 36 comma 1 dello Statuto dell'Azienda, a riserva di utili.

Nel dettaglio:

Il risultato della gestione caratteristica evidenzia una lieve contrazione rispetto al dato dell'anno precedente tanto che la riduzione del valore della produzione e dei costi della produzione si equivale. (Riduzione del valore della produzione dal 2016 al 2017: euro 525.382 - Riduzione dei costi della produzione dal 2016 al 2017: euro 521.849)

La riduzione dei ricavi da canoni di locazione degli alloggi popolari e anche degli alloggi non E.R.P., che ha rappresentato un trend negativo ormai da qualche anno, si è interrotta nel 2017 con un aumento, seppur contenuto, dei canoni di locazione per euro 7.438 rispetto al 2016. Una voce rilevante di contrazione dei ricavi è data dalla riduzione delle plusvalenze patrimoniali da alienazioni (euro 231.848 nel 2017 contro euro 370.156 nel 2016) dovuta alla diminuzione di alienazioni effettuate. Si registra una contrazione dei ricavi anche nella voce relativa agli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni corrispondenti alle competenze tecniche da contabilizzare negli interventi costruttivi e manutentivi, in calo negli ultimi anni. Anche i corrispettivi per i servizi a rimborso si contraggono nel 2017 rispetto all'anno precedente seguendo il trend dei relativi costi addebitati agli inquilini.

I costi della produzione diminuiscono rispetto al 2016. Si segnala la contrazione del costo del personale nella voce B.09 del 2017 rispetto a quella corrispondente del 2016.

Il costo del personale del 2017 è pari ad euro 1.178.467 contro euro 1.198.067 del 2016 e pertanto il decremento del costo rispetto all'anno precedente è pari ad euro 19.600. Tale riduzione è stata ampiamente dettagliata nella relazione al punto B.09 del conto economico. I costi per servizi si dimezzano rispetto all'anno precedente a causa della contrazione delle spese per servizi a rimborso, di cui alla riduzione dei ricavi corrispondenti sopra citata, ed in particolare della chiusura dell'intervento Caserma Fantuzzi a Belluno nel 2016 e quindi alla mancanza, nel 2017, dei relativi costi.

Gli oneri diversi di gestione di cui alla voce B.14 restano invece stabili anche se al loro interno si segnala l'incremento della voce relativa al versamento a favore della regione dello 0,4 per cento annuo del valore locativo per circa euro 10.000 e la contrazione dell'IVA indetraibile pro rata a causa della contrazione della percentuale di indetraibilità e della riduzione del volume di operazioni passive registrate.

La contrazione del risultato della gestione finanziaria deriva essenzialmente dalla riduzione degli interessi attivi bancari avvenuta nel corso del 2017 a seguito della nota discesa dei tassi di interesse legati all'Euribor. Un'attenta e lungimirante gestione finanziaria ha permesso comunque di contenerne gli effetti negativi e di realizzare una buona redditività dalla liquidità aziendale.

L'utile netto dell'esercizio aumenta nel 2017 rispetto all'anno precedente pur in presenza di una contrazione sia del risultato della gestione caratteristica sia di quella della gestione finanziaria. L'impatto positivo sull'utile netto deriva pertanto da una contrazione delle imposte sul reddito IRES e IRAP le quali risentono, rispettivamente, della diminuzione dell'aliquota introdotta dalla Legge di stabilità 2017 e della contrazione della base imponibile per la forte riduzione dei contributi regionali (variazioni in aumento ai fini IRAP).



BILANCIO CONSUNTIVO 2017

RELAZIONE DEL REVISORE UNICO



A.T.E.R.

**AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI BELLUNO**

Sede: Via B. Castellani, n.02 – 32100 Belluno (BL)

Registro delle Imprese di Belluno n.00092050251

Codice fiscale 00092050251

C.C.I.A.A. di Belluno n. 92321/1996 sez. ordinaria

**Relazione del Revisore Legale dei Conti ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39
BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2017**

Al Commissario straordinario

Premesso che Il sottoscritto Revisore Unico:

- è stato nominato dalla Giunta Regionale del Veneto, con provvedimento n. 1320 del 16.08.2016, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto del 02.09.2016;
- ha esercitato le proprie funzioni a decorrere dal 27 settembre 2016, data di insediamento;
- ha preso visione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, inviato con nota prot. 2686 del 30 maggio 2018.

Relazione sul bilancio d'esercizio

È stata svolta la revisione legale del bilancio consuntivo della A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BELLUNO chiuso al 31 dicembre 2017, costituito dalla Relazione sulla Gestione, dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto finanziario redatto secondo quanto previsto dalla normativa regionale, e dalla Nota Integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

La responsabilità della redazione del bilancio di esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'organo amministrativo della A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BELLUNO.

Responsabilità del revisore

È del Revisore la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.



La revisione legale è stata condotta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. 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. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio di esercizio nel suo complesso. Si ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il giudizio.

Verifiche periodiche

Si attesta che nel corso dell'esercizio 2017 sono state regolarmente eseguite le verifiche periodiche disposte dall'art. 2404 del Codice Civile, nel corso delle quali è stata constatata la regolare tenuta della contabilità aziendale e verificati gli adempimenti e gli obblighi posti a carico degli amministratori.

Criteri di valutazione

Per quanto riguarda in modo specifico le varie poste di bilancio, si attesta che sono state rispettate le norme civilistiche e in particolare modo l'art 2426 c.c., che disciplina le valutazioni degli elementi dell'attivo, del passivo e del Conto Economico.

La valutazione delle immobilizzazioni è avvenuta al costo di acquisto comprensivo degli accessori di diretta imputazione.

Le immobilizzazioni materiali e immateriali sono state sistematicamente ammortizzate in relazione alla loro utilità residua.

Si concorda anche sui criteri adottati per la valorizzazione delle voci dell'attivo circolante in particolare per quanto riguarda i crediti e le rimanenze.

L'iscrizione dei ratei e risconti e delle spese aventi utilità pluriennali è avvenuta con il consenso dell'organo di controllo.

Analisi del Bilancio

Passando all'esame del Bilancio dell'esercizio 2017, si espongono le principali risultanze contabili:

Stato Patrimoniale	
Crediti verso soci	0,00
Immobilizzazioni immateriali	28.454,00
Immobilizzazioni materiali	64.027.746,00
Immobilizzazioni finanziarie	10.923,00
Rimanenze	421.746,00
Crediti	1.584.047,00
Disponibilità liquide	7.175.967,00
Ratei e risconti attivi	28.684,00
Arrotondamenti chiusura bilancio	-2,00
Totale attivo	73.277.565,00

Fondi per rischi e oneri	182.384,00
Fondo TFR	798.227,00
Debiti	1.208.467,00
Ratei e risconti passivi	15.089,00
Patrimonio netto	71.073.398,00
Totale passività e patrimonio netto	73.277.565,00

Conto economico	
Valore della produzione	5.319.615,00
Costi della produzione	4.048.920,00
Proventi e oneri finanziari	18.254,00
<i>Risultato prima delle imposte</i>	1.288.949,00
Imposte sul reddito	205.582,00
Arrotondamenti chiusura bilancio	1,00
Utile d'esercizio	1.083.368,00

Per quanto riguarda lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico, si conferma che:

- è stata rispettata la struttura prevista dal Codice Civile di cui all'art. 2424 e all'art. 2425;
- sono state rispettate le disposizioni relative alle singole voci dello Stato Patrimoniale previste dall'art. 2424 bis del C.C.;
- i ricavi, i proventi, i costi e gli oneri sono stati iscritti nel Conto Economico secondo il disposto dell'art. 2425 bis del C.C.;
- è stata effettuata la comparazione degli importi di ciascuna voce con quelle dell'esercizio precedente.



Si attesta inoltre che nella stesura del Bilancio sono stati rispettati i principi di redazione previsti dall'art. 2423 bis del C.C. ed in particolare il criterio di prudenza nelle valutazioni e il principio di competenza economica. Si è verificato che i ricavi indicati nel Conto Economico sono unicamente quelli realizzati, mentre per quanto concerne i componenti negativi sono stati tenuti in considerazione i rischi e i costi di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Si è verificato che in sede di stesura del Conto Economico e dello Stato Patrimoniale non sono state effettuate compensazioni di partite.

Per quanto riguarda la Nota Integrativa, si dà atto che essa è stata redatta seguendo le indicazioni obbligatorie previste dall'art.2427 del Codice Civile. In particolare, sono state correttamente riportate in nota integrativa le informazioni inerenti i conti d'ordine, così come previsto dal D.Lgs. 139/2015 di recepimento della Direttiva n.2013/34UE.

Giudizio professionale

Si ritiene che il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2017 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'ATER AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BELLUNO al 31 dicembre 2017 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Pertanto il Revisore Unico ritiene di poter esprimere un giudizio positivo al Bilancio 2017.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Sono state espletate le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete all'organo amministrativo della ATER AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BELLUNO, con il bilancio d'esercizio della ATER AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BELLUNO al 31 dicembre 2017. Si ritiene che la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio ATER AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BELLUNO al 31 dicembre 2017.

Attività di vigilanza e controllo sulla gestione (Art.2429 c.c.)

Nel corso dell'esercizio 2017 è stata svolta dal Revisore Unico l'attività di vigilanza e controllo sulla gestione.



Non sono state poste in essere operazioni atipiche né risultano esposti nel corso dell'esercizio.

Conclusioni

Tenuto conto di quanto su esposto, nel ricordare che le responsabilità della redazione del Bilancio competono all'organo amministrativo mentre è di competenza dell'organo di controllo esprimere un parere sul Bilancio, il Revisore Unico dei Conti, non rilevando motivi ostativi né obiezioni, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come predisposto dall'organo amministrativo concordando in merito alla destinazione dell'utile di esercizio.

Avellino, 11 giugno 2018

Il Revisore Unico
Prof. Dott. Donato Madaro

