

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL C.D.A N. 33 DEL 01 LUGLIO 2019

COMPOSTO DI N. 84 PAGINE



BILANCIO
CONSUNTIVO
2018



BILANCIO CONSUNTIVO 2018

LA PRESIDENTE

ing. Ilenia Rento

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ilenia Rento".



BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2018

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. 9
Situazione patrimoniale	pag. 10
Situazione del personale dipendente	pag. 10
Stato di attuazione dei piani di vendita e sull'utilizzo dei fondi conseguiti	pag. 12
Piani di Vendita ordinari	pag. 12
Introiti da vendite a piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi ceduti ai sensi della L. 560/93	pag. 12
Stato di attuazione dei piani di vendita L. 560/93	pag. 12
Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi	pag. 13
Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi L.R. 11/01 s.m.i.	pag. 14
Stato di attuazione dei piani di vendita	pag. 14
Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi	pag. 15
Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi DGR 1688/12	pag. 15
Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi DGR 3322/10	pag. 16
Piano straordinario di vendita ai sensi della L.R. 7/2011 – introiti e reinvestimento	pag. 17
Andamento dell'attività costruttiva di edilizia sovvenzionata, agevolata calmierata	pag. 18
Nuove costruzioni	pag. 18
Recuperi	pag. 18
Manutenzioni straordinarie	pag. 18
Andamento dell'attività costruttiva di edilizia calmierata destinata alla vendita e convenzionata con i Comuni	pag. 19
Tutela per rischi da responsabilità amministrativa	pag. 19
Qualità – Trasparenza – Anticorruzione – Privacy	pag. 19
Allegato 1 – Prospetto di riclassificazione del conto economico per aree di attività	pag. 21
Allegato 2 – Consuntivo economico per aree di attività	pag. 25
Allegato 3 – Canoni di locazione e morosità	pag. 26
Allegato 4 – Conteggio alloggi al 31.12.2018	pag. 27
Allegato 5 – Confronto canoni di locazione L.R. 10/96 e canone di mercato Anno 2018	pag. 28
Allegato 6 – Personale dipendente – prospetto a consuntivo	pag. 29
Allegato 7 – Interventi edilizi	pag. 30
Allegato 7 – Recupero	pag. 30
Allegato 7 – Manutenzione straordinaria	pag. 30
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. 31
STATO PATRIMONIALE	pag. 32
CONTO ECONOMICO	pag. 37
RENDICONTO FINANZIARIO	pag. 40
NOTA INTEGRATIVA	pag. 46
CRITERI DI VALUTAZIONE	pag. 47
STATO PATRIMONIALE ATTIVO	pag. 50
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	pag. 50
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	pag. 53
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	pag. 55
ATTIVO CIRCOLANTE	pag. 57
RIMANENZE	pag. 57
CREDITI	pag. 57
CREDITI VERSO CLIENTI ED UTENTI	pag. 59
CREDITI TRIBUTARI	pag. 59
IMPOSTE ANTICIPATE	pag. 59
CREDITI VERSO ALTRI	pag. 60
DISPONIBILITA' LIQUIDE	pag. 60
RATEI E RISCONTI	pag. 61
PATRIMONIO NETTO	pag. 61
PASSIVO	pag. 63



FONDO PER RISCHI ED ONERI	pag. 63
FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	pag. 64
DEBITI	pag. 64
MUTUI	pag. 65
DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI	pag. 65
ACCONTI	pag. 65
DEBITI VERSO FORNITORI	pag. 65
DEBITI TRIBUTARI	pag. 65
DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE	pag. 65
ALTRI DEBITI	pag. 65
RATEI E RISCOINTI	pag. 66
CONTI D'ORDINE	pag. 66
COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO	pag. 67
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	
A) Valore della produzione	pag. 67
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	pag. 67
A.2 Variazione delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	pag. 68
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	pag. 68
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	pag. 68
A.5 Altri ricavi e proventi	pag. 68
B) Costi della produzione	pag. 69
B.06 Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	pag. 69
B.07 Costi per servizi	pag. 69
B.09 Costi per il personale	pag. 70
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	pag. 71
B.12 Accantonamento per rischi	pag. 72
B.13 Altri accantonamenti	pag. 72
B.14 Oneri diversi di gestione	pag. 72
C) Proventi ed oneri finanziari	pag. 73
C.15 Proventi da Partecipazioni	pag. 73
C.16 Altri proventi finanziari	pag. 73
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari	pag. 73
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	pag. 73
IRES	pag. 73
IRAP	pag. 74
IMPOSTE ANTICIPATE	pag. 74
21 UTILE DELL'ESERCIZIO	pag. 75
RELAZIONE DEL REVISORE UNICO	pag. 76



BILANCIO CONSUNTIVO 2018

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 2018 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 nel 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 2018 la situazione degli Organi Istituzionali è stata oggetto delle modificazioni di seguito riportate.

In data 17/07/2018 il Consiglio Regionale del Veneto ha provveduto alla nomina del C.d.A. delle Ater del Veneto composto da 3 componenti. Per l'Ater di Belluno sono stati nominati l'ing. Ilenia Rento come Presidente ed i dottori Francesco La Grua e Massimiliano Tiozzo Caenazzo come componenti.

Con D.P.G.R. n. 108 del 18/09/2018 si è provveduto alla costituzione del C.d.A. dell'Azienda come previsto dall'art. 10, comma 3, della L.R. 39/2017. I criteri per l'indennità di



carica del Presidente e degli altri componenti del C.d.A. delle Ater del Veneto sono stati determinati dalla D.G.R. n. 750 del 28/05/2018.

In data 31/07/2018 il Consiglio Provinciale di Belluno ha nominato la Conferenza dei Sindaci come organo previsto dall'art. 14 della L.R. 39/2017 con funzione consultiva e di supporto.

Con deliberazione n. 2 del 09/10/2018 il C.d.A. dell'Azienda ha adottato lo Statuto aziendale nel rispetto dello schema tipo approvato dalla Giunta Regionale e trasmesso nello stesso giorno alla Giunta Regionale per il controllo di legittimità e di merito ai sensi dell'art. 18 della L.R. 39/2017. Con comunicazione prot. n. 471042 del 20/11/2018 la Giunta Regionale ha approvato la deliberazione n. 2 del 09/10/2018 del C.d.A. aziendale che pertanto è diventata efficace.

Successivamente con deliberazione n. 45 del 29/01/2019, il C.d.A. dell'Azienda ha aggiornato alcune disposizioni dello Statuto con quanto stabilito dalla L.R. n. 6 del 14/11/2018. A seguito della decisione della Giunta regionale con nota prot. 87273 del 01/03/2019 la Regione Veneto ha formulato delle osservazioni ritenendo non esaustive le modifiche di aggiornamento apportate allo Statuto aziendale. Prossimamente il C.d.A. dell'Azienda procederà secondo le indicazioni fornite dagli uffici regionali.

Con deliberazione del C.d.A. n. 14 del 27/11/2018 è stato nominato, ai sensi degli artt. 10, comma 6, lett. E) e 12 della L.R. 39/2017 il Direttore dell'Azienda nella persona del dott. Alberto Pinto a far data dal 01/12/2018. Tale incarico verrà svolto in aggiunta alle funzioni proprie di Dirigente amministrativo e terminerà al compimento del novantesimo giorno successivo alla nomina del nuovo C.d.A. Il trattamento giuridico ed economico attribuito al dott. Alberto Pinto per la durata dell'incarico di Direttore, sarà pari a quello spettante ai Direttori di Direzione regionale di cui alla L.R. 31.12.2012 n. 54.

Con la stessa deliberazione del C.d.A. n. 14 del 27/11/2018 è stato nominato, ai sensi degli artt. 10, comma 6, lett. E) e 12 della L.R. 39/2017, il Vicario del Direttore nella persona dell'ing. Raffaele Riva – dirigente dell'Area Tecnica riconoscendogli oltre al trattamento economico personale derivante da TMG, scatti di anzianità e superminimo consolidati, il trattamento economico aggiuntivo non assorbibile da futuri aumenti contrattuali stabilito in sede ARAV nella seduta del 26/10/2018, ed in particolare per ATER Belluno, di euro 8.000,00 annue lorde da corrispondersi in ratei di 14 mensilità fino al pensionamento.

Relativamente poi all'organo di revisione contabile, la L.R. n. 39 del 03/11/2017 ha previsto, all'art. 51 "Disposizioni transitorie" 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 688.026, in diminuzione rispetto all'anno 2017 (euro 1.083.368). Positivo anche il risultato della gestione ordinaria (ovvero la differenza fra valore e costi di produzione) che si chiude nel 2018 con un avanzo di euro 851.089 in diminuzione rispetto al dato del 2017 che è pari ad euro 1.270.695.

Il risultato delle gestione finanziaria si chiude pure con un valore positivo di euro 15.145 che si riduce rispetto all'anno precedente di euro 3.109 per effetto dell'assenza, nel 2018, dei proventi da partecipazioni conseguiti nel 2017 per la cessione della partecipazione societaria nella SIT S.r.l. Gli interessi attivi presso banche si mantengono invece stabili anche nel 2018 e pari ad euro 12.469.

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 866.234.

Si mantiene, infine, elevato il prelievo fiscale sul reddito (IRES pari ad euro 173.620) al lordo delle imposte anticipate, in calo, in valore assoluto, rispetto a quello del 2017 (euro 202.477).



Nelle predette tipologie di spesa non sono inclusi i costi sostenuti dall'Azienda aventi carattere obbligatorio e previsto da norma di legge.

L'unico conto di costo che non rispetta il limite previsto è quello relativo all'acquisto, manutenzione, noleggio autovetture per le spese di manutenzione sostenute nell'anno necessarie a garantire la sicurezza del parco auto oramai vetusto.

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 1.620.230 (**allegato n. 2** alla presente relazione) e il risultato del settore "Edilizia agevolata e calmierata" con euro 13.063; negativo invece è il risultato del settore "interventi edilizi" per euro 968.961 mentre risulta positivo quello del settore "gestione speciale e straordinaria" per euro 23.693 nel quale incidono le plusvalenze da cessione di alloggi patrimonio in forte contrazione nel 2018 rispetto al 2017 per il calo del numero di vendite. 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 936.968.

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 ad euro 688.026.

Andamento della liquidità

Il 1° gennaio 2018 il fondo di cassa giacente presso la banca cassiera Unicredit era pari a euro 7.025.400.

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 2018 pari ad euro 7.391.989.

La differenza tra le entrate e le uscite correnti è positiva e pari a euro 750.609. Negativa è, invece, la differenza tra entrate e uscite per attività d'investimento per euro 383.493 dovuta essenzialmente all'importo degli incassi di contributi regionali minore, nel periodo, rispetto alle uscite per investimenti patrimoniali.

Al 31 dicembre 2018 il saldo del c/c postale ammonta ad euro 172.671.

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:

2018	euro 2.889.610 (voce A.1.b + A.1.c.)
2017	euro 2.841.272 (voce A.1.b + A.1.c.)

La contabilizzazione dei ricavi derivanti dai canoni di locazione fa registrare, pertanto, un incremento pari ad euro 48.338.

Il calcolo dei canoni degli alloggi ERP è stato modificato dalla L.R. 39/2017 ma la sua applicazione operativa non è stata realizzata nell'anno 2018 in quanto, come comunicato dalla Giunta Regionale in data 21/12/2018, la procedura informatica a servizio di Comuni e Ater per la gestione dei bandi per l'assegnazione di alloggi ERP in tutte le fasi del procedimento, del caricamento delle domande, della formazione delle graduatorie e gestione dell'anagrafe delle utenze e del patrimonio nonché per il calcolo dei nuovi canoni sarà disponibile solo nel 2019, come ribadito con successiva comunicazione del 01/03/2019. Ad oggi, sulla base delle comunicazioni regionali, si può ipotizzare che i nuovi canoni, calcolati con il criterio della L.R. 39/2017, verranno applicati a tutti gli assegnatari dal 01/07/2019.

Tale incremento, si evidenzia nel 2018 rispetto al 2017 nei canoni degli alloggi ERP (euro 65.642), mentre in quelli degli alloggi NON ERP si ha un decremento di euro 17.304. 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 n. 5) da euro 135,36 (anno 2017) ad euro 136,36 (anno 2018).

Relativamente invece agli alloggi NON ERP il decremento è dovuto al prolungamento dei periodi di sfittanza.

L'andamento degli alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica risulta in leggero aumento rispetto al 2017 attestandosi a 125 unità al 31/12/2018. Tra questi sono compresi alloggi cosiddetti mai assegnati in quanto privi di abitabilità perché interessati da interventi di ristrutturazione del fabbricato nel quale sono inseriti.

Sul fronte della morosità (evidenziata nell'allegato n. 3) da canoni di locazione di alloggi si registra un incremento del dato rispetto all'esercizio precedente sia in termini percentuali di morosità totale sia della morosità di competenza. Il dato è evidenziato nella tabella "Canoni di locazione e morosità". Nel corso del 2018 sono aumentati i canoni di locazione dell'1,7% rispetto all'esercizio precedente e ciò può avere influito in parte sull'aumento della morosità di competenza. Si segnala inoltre che per problematiche collegate alla trasmissione delle bollette fatture di gennaio e febbraio 2018, imputabili a Poste Italiane Spa, i canoni dei predetti mesi sono stati richiesti solamente nel mese di aprile 2018. In molti casi questo ha creato problemi agli assegnatari nell'essere puntuali nei pagamenti per l'entità delle somme richieste in un'unica soluzione. Il fatto comunque dell'aumento della morosità ha imposto una maggiore attenzione al fenomeno accelerando ulteriormente l'avvio delle procedure giudiziarie di recupero del credito.

Sono proseguite anche nel corso del 2018 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. Si assiste comunque alla aumentata 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 la determinazione del canone di mercato è stato seguito il criterio di considerare il valore pari all’equo canone, maggiorato del 25%. Pur essendo abrogata tale disposizione di legge si ritiene di mantenere il prospetto in attesa di un’eventuale revisione della circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2/2004.

Situazione patrimoniale

Al 31/12/2018 la situazione patrimoniale è sinteticamente quella evidenziata nel prospetto di seguito riportato (allegato n. 4 alla presente relazione).

Il numero degli alloggi gestiti è complessivamente pari a 1753.

Nel prospetto allegato si precisa che tra gli alloggi di edilizia residenziale pubblica vengono indicati gli alloggi locati applicando la ex L.R. 10/96 ora L.R. 39/2017 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 01/01/2016, in fase di prima applicazione ha avuto scadenza il 31/12/2018.

Si segnala, come ampiamente descritto precedentemente, che con deliberazione del C.d.A. n. 14 del 27/11/2018 è stato nominato, ai sensi degli artt. 10, comma 6, lett. E) e 12 della L.R. 39/2017 il Direttore dell’Azienda nella persona del dott. Alberto Pinto a far data dal 01/12/2018. Tale incarico verrà svolto in aggiunta alle funzioni proprie di Dirigente amministrativo e terminerà al compimento del novantesimo giorno successivo alla nomina del nuovo C.d.A.

Con la stessa deliberazione del C.d.A. n. 14 del 27/11/2018 è stato nominato, ai sensi degli artt. 10, comma 6, lett. E) e 12 della L.R. 39/2017, il Vicario del Direttore nella persona dell’ing. Raffaele Riva – dirigente dell’Area Tecnica a far data dal 01/12/2018.

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. Con delibera del C.d.A. n. 12 del 27/11/2018



L'Azienda ha recepito gli accordi di contrattazione decentrata, sottoscritti a livello aziendale nella seduta tenutesi con le OO.SS. il 21/11/2018, finalizzati alla proroga dell'efficacia dell'originario Piano triennale della produttività 2013 – 2015, già prorogato per il biennio 2016 – 2017, per l'anno 2018 accogliendo le proposte delle OO.SS. di modifica al piano, conseguenti a intervenute pronunce normative e giurisprudenziali quali l'equiparazione, ai fini della produttività, delle assenze per congedo parentale obbligatorio per maternità alla effettiva presenza in servizio (L. 28.12.2015 n. 208., art. 1, comma 183) e l'equiparazione ai fini della produttività delle assenze ex L. 104/1992 a quelle per congedo parentale per maternità (Cassazione, Sez. Lavoro, sentenza 13 settembre – 13 ottobre 2016, n. 20684).

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 2018 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 9001:2015 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 successivamente elevati ad euro 2.800. Tale formazione si è realizzata nel corso del mese di agosto 2018.

Per quanto riguarda la situazione dell'organico, si segnala la presenza nel corso del 2018 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.

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 D.G.R. n. 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 del dirigente dell'Unità Organizzativa Edilizia della Regione Veneto 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.

Come comunicato con nota della Giunta Regionale del 20/06/2018 per effetto dell'approvazione della L.R. n. 39/2017 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica", le disposizioni delle predette DGR, come evidenziato nella DGR n. 2097 del 19/12/2017, non sono più applicabili alle Ater e le norme transitorie di cui alla DGR n. 1815 del 07/11/2017 sono decadute a seguito della nomina dei rispettivi Consigli di Amministrazione.

Il giorno 28/03/2018 una dipendente aziendale di VI° livello, di professionalità amministrativa, ha presentato le proprie dimissioni a far data dal 16/06/2018. Si è reso quindi necessario dover procedere alla copertura di questo posto, per garantire la regolare funzionalità dell'Ufficio Ragioneria/Personale.



In attuazione delle considerazioni organizzative dettagliatamente previste nel decreto del Commissario Straordinario n. 12 del 02/05/2018 si è poi proceduto ad autorizzare la copertura del posto di VI° livello ancora vacante all'Ufficio Inquilinato, procedendo all'assunzione scorrendo la graduatoria approvata con decreto commissariale n. 5 del 05/04/2018 con decorrenza dal 16 giugno 2018, operando una progressione di livello dal V° al VI° nel caso in cui il 2° classificato, già dipendente dell'Azienda, avesse accettato la proposta aziendale (come poi è avvenuto) e alla copertura del posto di V° livello ancora vacante per la segreteria di Direzione/Presidenza/Organi aziendali, procedendo all'assunzione scorrendo la graduatoria approvata con decreto commissariale n. 5 del 05/04/2018 con decorrenza dal 02/07/2018.

La situazione dell'organico e la sua evoluzione nel corso del 2018 è evidenziata nel prospetto "personale dipendente all'inizio dell'esercizio ed esposizione delle variazioni" (**allegato n. 6** alla presente relazione).

Permane la vacanza, nel corso dell'anno 2018, del posto di VI° livello dell'area tecnica resosi libero nell'aprile del 2007, del posto di VII° livello dell'area tecnica resosi libero alla fine del mese di dicembre 2009, del posto di V° livello dell'area tecnica resosi libero alla fine del mese di giugno 2011 e di un ulteriore posto di V° livello dell'area tecnica oggetto di pensionamento in data 30/09/2012 tutt'ora non sostituito.

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.

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 si è protratto fino al mese di settembre 2018, che ha imposto di svolgere solamente attività ordinaria urgente ed indifferibile, si è ritenuto di rinviare l'attività programmatica 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 L. 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 2018. Pertanto, alla data del 31/12/2018 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 31/12/2018 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 31/12/2018 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 ad euro 18.935.683,01.

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 31/12/2018.

Di seguito, si riporta la tabella relativa alla sintetica situazione degli alloggi ceduti nel corso del 2018, 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 31/12/2018.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2018	Importi introitati nel 2018
131 / 29.10.1997	774	0	46.486,27
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	18.935.683,01
Totale importi reinvestiti	3	18.533.414,66
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	402.268,35

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 2018 non sono state effettuate vendite in base alla L.R. n. 11/01. Si è comunque registrato un introito complessivo di euro 16.046,15 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 2018, ai piani di investimento, alle risorse complessivamente introitate e alle disponibilità finanziarie registrate alla data del 31/12/2018.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2018	Importi introitati nel 2018
10/10.5.2006	79	0	16.046,15

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	1.648.212,63
Totale importi reinvestiti	3	1.495.741,10
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	152.471,53

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

Con la D.G.R. n. 1688 del 07/08/2012, 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 D.G.R. 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 2018 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 2018 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 D.G.R. 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 2018	Importi introitati nel 2018
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. n. 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 D.G.R. n. 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. Al 31/12/2018 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. Il 26/10/2018 è stato assegnato loro un termine per la conferma della loro volontà di acquisto interpretando il loro eventuale silenzio come rinuncia. Di questi solo 17 promissari hanno confermato la volontà all'acquisto e pertanto entro la fine del 2019 verranno ultimate le pratiche di alienazione del Piano Straordinario di vendita.

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 mentre nel 2018 è stata effettuata un'unica vendita con pagamento immediato.

L'introito complessivo realizzato nel 2018, derivante dalle vendite del Piano Straordinario, compresi gli interessi per pagamento dilazionato, è pari ad euro 123.723,57.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2018	Importi introitati nel 2018
DGR 2752 del 24/12/2012	818	1	123.723,57



PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importo complessivo
In attesa di definizione	1.438.627,57

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale nr. alloggi ceduti	1	26
Totale importi introitati	2	1.438.627,57
Totale importi reinvestiti	3	0,00
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	1.438.627,57

Andamento dell'attività costruttiva di edilizia sovvenzionata, agevolata calmierata

Nuove costruzioni

Le movimentazioni finanziarie relative all'attività di nuove costruzioni hanno interessato nel 2018 n. 2 interventi (per complessivi n. 13 alloggi) con un ammontare di lavori liquidati nell'anno pari ad euro 336.170,19.

Recuperi

Le movimentazioni finanziarie relative all'attività di recupero edilizio hanno interessato nel 2018 n. 3 interventi per complessivi n. 20 alloggi, con un ammontare di lavori liquidati nell'anno pari a euro 534.267,79.

Manutenzioni straordinarie

Complessivamente i lavori liquidati in questo settore nel corso del 2018 ammontano ad euro 669.293,04 e hanno riguardato l'efficientamento energetico di complessivi 313 alloggi da quando è iniziata nel 2016 l'attività che proseguirà fino al 2020, la riqualificazione di vari complessi edilizi, la riqualificazione di alloggi ERP sfitti (linea "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 n. 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 2018" 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).

Con riferimento all'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 31/12/2018 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 L. n. 431/98 per mancanza di acquirenti. Al 31/12/2018 risultano locati.

Nel prospetto "immobili destinati alla vendita" (allegato n. 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 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.

Con deliberazione n. 17 del 20.12.2018 il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda ha preso atto dell'intervenuta scadenza del mandato dell'Organismo di Vigilanza aziendale alla data di costituzione del Consiglio di Amministrazione stesso, approvando contestualmente l'avviso di selezione per la nomina del nuovo Organo in forma monocratica e demandando a successivo provvedimento la scelta del professionista da designarsi, sulla base delle proposte di candidatura che sarebbero pervenute in Azienda. Successivamente, in data 07/01/2019, è stato inviato all'ordine degli avvocati e dei dottori commercialisti ed esperti contabili copia dell'avviso, provvedendo altresì alla sua pubblicazione sul sito aziendale per idonea pubblicità. Con deliberazione n. 3 del 29/01/2019 si è proceduto alla nomina dell'Organismo di Vigilanza dell'Azienda in forma monocratica, nella persona dell'avv. Paolo Bernardini del foro di Milano.

Qualità – Trasparenza – Anticorruzione - Privacy

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. In data 16/05/2019 l'Azienda è stata sottoposta a verifica da parte dell'Ente certificatore Bureau Veritas ottenendo il rinnovo triennale.

Nel mese di novembre 2013 sono iniziate le procedure per gli adempimenti previsti dalla L. n. 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".

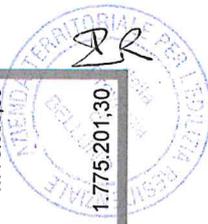
Con deliberazione C.d.A. n. 47 del 2015 l'Azienda ha nominato nella persona del dott. Pinto Alberto (dirigente amministrativo) il nuovo R.P.C. e R.T.I. Nel corso del 2015 è stata predisposta dall'R.P.C. la prima versione del Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione, approvato dal Commissario 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. n. 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. n. 231/2001.

Con deliberazione del C.d.A. n. 2 del 29/01/2019 è stato approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione (PTPC) - anni 2019 - 2021, pubblicato sul sito web aziendale www.aterbl.it nella apposita Sezione "Amministrazione Trasparente - altri contenuti", da considerarsi quale sezione autonoma del modello organizzativo ex D.Lgs 231/2001 da integrarsi con la nomina dell'Organismo di Vigilanza.

Nel corso del 2018 a seguito di incarico conferito da Arav per tutte le Ater del Veneto lo studio professionale Larese & Associati di Vicenza ha eseguito, presso l'Azienda, delle verifiche finalizzate ad adeguare le misure a tutela della riservatezza con le nuove disposizioni del regolamento europeo n. 679/2016. La nuova documentazione e modulistica, unitamente al registro del trattamento dei dati personali, sono state predisposte dallo studio nel corso dell'anno. Adeguate verifiche sono state svolte sulla sicurezza della rete informatica. In data 14/02/2019 con Delibera Presidenziale n. 2 è stato individuato quale DPO aziendale l'avv. Marco Agostini di Milano, il medesimo per tutte le Ater del Veneto completandosi così l'assetto organizzativo a tutela della privacy.

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2018- ALLEGATO 1	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORD.	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- rappresentanza						26.175,80	26.175,80
- affitti e costi servizi e manutenzione uffici						22.199,12	22.199,12
- posta e telefoni						9.137,67	9.137,67
- cancelleria e stampati						11.532,44	11.532,44
- gestione automezzi						718,85	718,85
- gestione sistema informativo						16.452,68	16.452,68
- partecipazione a corsi, seminari, convegni						46.790,56	46.790,56
- consulenze e prestazioni professionali							
- diversi							
COSTI GESTIONE STABILI							
Costi di amministrazione stabili	36.463,49						36.463,49
- assicurazioni	30.159,69						30.159,69
- incarichi legali	79.014,81						79.014,81
- diversi							
Costi di manutenzione stabili		204.006,86					204.006,86
- incarichi tecnici		11.432,80					11.432,80
- corrispettivi di appalto							
- diversi							
Costi per servizi a rimborso							
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA	156.566,63						156.566,63
- progettazione							
- direzione lavori							
- commissione e collaudi							
- consulenze tecniche							
- procedimenti legali							
- diversi			1.000,00				1.000,00
Totale costi per servizi			16.286,72				16.286,72
8) Costi per il godimento di beni di terzi							
9) Costi per il personale	302.204,62	215.439,66	17.286,72			190.043,12	724.974,12
a) salari e stipendi	136.657,29	80.611,56	303.248,72			334.893,98	855.411,55
b) oneri sociali	36.511,27	21.152,15	82.106,29			100.296,26	240.065,97
c) trattamento di fine rapporto	11.156,05	8.091,78	28.221,14	700,00		27.215,56	75.384,53
d) trattamento di quiescenza e simili							
e) altri costi	12.146,00	7.074,00	28.283,00			29.738,00	77.241,00
Totale costi per il personale	196.470,61	116.929,49	441.859,15	700,00		492.143,80	1.248.103,05
10) Ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
- ammortamento software							
- ammortamento migliore su beni di terzi							
- ammortamento costi pluriennali diversi							
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
- ammortamento stabili con contributo in dir. sup. in locazione							
- ammortamento stabili con risorse proprie in dir. sup. in locazione							
- ammortamento stabili di proprietà uso diretto							
- ammortamenti diversi							
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni							
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
- accantonamento per rischi su crediti							
Totale ammortamenti e svalutazioni				1.709.708,58		2.580,36	1.770.909,99
				1.709.708,58		61.201,41	1.770.909,99
				1.709.708,58		65.492,72	1.775.201,30



PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'



BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2018- 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	3.180,34			224,88 224,88		503,63 503,63 11.965,30	728,51 728,51 15.145,64
	2.320.426,18	-309.097,16	-423.092,05	23.693,48	13.063,09	-758.756,07	866.237,47
	2.320.426,18	-309.097,16	-423.092,05	23.693,48	13.063,09	-936.967,58	178.211,51 688.025,96

CONSUNTIVO ANNO 2018 - ALLEGATO 2

SALDO

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

COSTI NETTI INDIRETTI

- 1.a) Salari amministrazione stabili
- 2.a) Salari manutenzione stabili
- 3.a) Salari interventi edilizi
- 4.a) Salari edilizia agevolata e calmierata

Totale salari da ripartire (a)

1) Costi netti indiretti amministrazione stabili (E*1.b)

2) Costi netti indiretti manutenzione stabili (E*2.b)

G) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI ATTIVITA' GESTIONE STABILI (1+2)

H) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI INTERVENTI EDILIZI (E*3.b)

I) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA (E*4.b)

RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'

a) Risultato netto diretto attivita' amministrazione stabili

b) Risultato netto diretto attivita' manutenzione stabili

RISULTATO NETTO DIRETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI (a-b)

c) Costi netti indiretti imputati all'attivita' gestione stabili (G)

TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI (a-b-c)

d) Risultato netto diretto attivita' interventi edilizi

e) Costi netti indiretti imputati all'attivita' interventi edilizi (H)

TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI (d-e)

f) Risultato netto diretto attivita' edilizia agevolata-calmierata

g) Costi netti indiretti imputati all'attivita' edilizia agevolata-calmierata (I)

TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA - CALMIERATA (f-g)

h) TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA

TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE

-936.967,58	
136.657,29	
80.611,56	
303.248,72	
0,00	
520.517,57	
-245.992,56	
-145.106,38	
-391.098,94	
-545.868,64	
0,00	
2.320.426,18	
-309.097,16	
2.011.329,02	
-391.098,94	
1.620.230,08	
-423.092,05	
-545.868,64	
-968.960,69	
13.063,09	
0,00	
13.063,09	
23.693,48	
688.025,96	



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 EMESSE	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)
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	€ 515.254,64	€ 176.125,34	2.895.606,58	€ 2.667.595,55	€ 339.129,30	€ 228.011,03	€ 567.140,33	7,87%	16,63%
2019*	€ 537.069,41	€ 199.000,00	€ 3.420.727,00	€ 3.164.629,67	€ 338.069,41	€ 256.097,33	€ 594.166,75	7,49%	15,01%

* Dati ricavati dal Bilancio di Previsione 2019

Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine esercizio 2018	Importi morosità inizio esercizio 2018 (consuntivo-fine 2017)	Importi morosità fine esercizio 2018
Pagamento tardivo	364	€ 119.128,25	€ 131.124,36
Messa in mora	70	€ 195.238,08	€ 214.898,39
Rateizzazione crediti	31	€ 120.362,95	€ 132.483,40
Recupero stragiudiziale in corso	0	€ 0,00	€ 0,00
Recupero giudiziale in corso	36	€ 80.525,35	€ 88.634,19
TOTALI	501	€ 515.254,64	€ 567.140,33





Conteggio alloggi al 31/12/2018

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)	1.618	8.036,54	99	*
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	31	169,43	0	
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	17	91,43	2	
Alloggi di terzi in gestione	20	94,65	1	
Altri tipi di alloggio	67	316,49	23	
TOTALI :	1.753	8.708,54	125	

* Di questi alloggi sfitti 14 sono mai assegnati (di cui 2 inagibili), 85 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 2018					
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	282	€ 20,90	€ 225,33	9,28
B	A.2	297	€ 52,08	€ 242,78	21,45
AREA SOCIALE					
C	B.1	332	€ 131,44	€ 260,33	50,49
D	B.2	364	€ 173,81	€ 260,30	66,77
E	B.3	97	€ 222,93	€ 270,14	82,52
AREA DI DECADENZA					
F	C.1	51	€ 300,83	€ 268,88	111,88
G	C.2	85	€ 397,37	€ 241,74	164,38
H	C.3	18	€ 504,25	€ 254,59	198,06
Totale					
		1.526	€ 136,36	€ 250,25	54,49



Personale dipendente - Prospetto a consuntivo

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 01/01/2018		Posizioni vacanti al 31/12/2018		Variazioni posizioni ricoperte nel 2018		
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°	1	6°	2	1
5°	7	5°	4	5°	2	5°	2	1
4°	1	4°	1	4°	0	4°		
3°	0	3°	0	3°	0	3°		
Totale	25	Totale	18	Totale	5	Totale	4	2

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 31/12/2018 sono date da un dirigente, da due 5° livelli, da un 6° livello e da un 7° livello, tutti dell'area tecnica, 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 2018	Costi 2018	Personale 2018
P4 - Igne (BL)	€ -	€ 116.987,00	€ -	€ -	€ -
P5 - Fortogna (BL)	€ -	€ 304.759,00	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ 421.746,00	€ -	€ -	€ -





BILANCIO CONSUNTIVO 2018

STATO **PATRIMONIALE**



Descrizione	Importo anno 2018	Importo anno 2017
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	5.148,00	5.658,00
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	21.594,00	22.796,00
B.I.7.b Diverse		
TOTALE B.I	26.742,00	28.454,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
B.II.1 Terreni	16.245,00	16.245,00
B.II.2 Fabbricati		
B.II.2.a Fabbricati ERP	55.870.646,00	55.848.212,00
B.II.2.B Fabbricati NON ERP	6.338.637,00	6.463.343,00
B.II.3 Impianti e macchinari		
B.II.4 Attrezzature industriali e commerciali		
B.II.5 Mobili e arredi	2.023,00	3.383,00
B.II.6 Attrezzature elettroniche d'ufficio	4.921,00	6.680,00
B.II.7 Altri beni materiali	5.381,00	6.900,00
B.II.8 Immobilizzazioni materiali in corso ed acconti	1.454.339,00	1.682.983,00
TOTALE B.II	63.692.192,00	64.027.746,00
B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
B.III.1 Partecipazioni		
B.III.2 Crediti	6.909,00	10.923,00
B.III.3 Altri titoli		
B.III.4 Strumenti finanziari derivati attivi		
TOTALE B.III	6.909,00	10.923,00
TOTALE B IMMOBILIZZAZIONI	63.725.843,00	64.067.123,00
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	3.099,00	
C.I.4 Interventi finiti destinati alla vendita		
C.I.5 Acconti		
TOTALE C.I	424.845,00	421.746,00
C.II CREDITI		
C.II.1 Crediti verso clienti e utenti	1.373.374,00	1.337.766,00
C.II.1 Di cui crediti verso clienti e utenti esigibili oltre l'es. successivo	381.925,00	446.695,00
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 2018	Importo anno 2017
controllanti		
C.II.5 bis) Crediti tributari	107.932,00	113.973,00
C.II.5 ter) Imposte anticipate	26.300,00	25.369,00
C.II.5 quater) Crediti verso altri	79.185,00	106.939,00
TOTALE C.II	1.586.791,00	1.584.047,00
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	7.564.661,00	7.175.967,00
C.IV.2 Assegni		
C.IV.3 Denaro e valori in cassa		
TOTALE C.IV	7.564.661,00	7.175.967,00
TOTALE C ATTIVO CIRCOLANTE	9.576.297,00	9.181.760,00
D RATEI E RISCONTI		
D RATEI E RISCONTI	26.904,00	28.684,00
TOTALE D RATEI E RISCONTI	26.904,00	28.684,00
Arrotondamenti chiusura bilancio all'unità di euro		
TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	73.329.044,00	73.277.567,00



Descrizione	Importo anno 2018	Importo anno 2017
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	7.603.912,00	7.020.544,00
A.V RISERVE STATUTARIE	7.529.455,00	7.029.455,00
A.VI ALTRE RISERVE	53.795.043,00	54.642.110,00
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	688.026,00	1.083.368,00
TOTALE A Patrimonio Netto	70.914.357,00	71.073.398,00



Descrizione	Importo anno 2018	Importo anno 2017
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	182.384,00
TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI	182.384,00	182.384,00
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
C Fondo di trattamento di fine rapporto	813.728,00	798.227,00
TOTALE C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	813.728,00	798.227,00
D DEBITI		
D.04 Debiti verso banche:		
D.04.a Mutui		
D.04.b Altri debiti		
D.05 Debiti verso altri finanziatori		12,00
D.06 Acconti	40.323,00	40.473,00
D.07 Debiti verso fornitori	270.906,00	161.051,00
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	21.653,00	730,00
D.13 Debiti verso Istituti di Previdenza e sicurezza sociale	9.763,00	9.501,00
D.14 Altri debiti	1.065.419,00	996.700,00
TOTALE D DEBITI	1.408.064,00	1.208.467,00
E RATEI E RISCOINTI		
E RATEI E RISCOINTI	10.511,00	15.089,00
TOTALE E RATEI E RISCOINTI	10.511,00	15.089,00
Arrotondamenti chiusura bilancio all'unità di euro		
TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	2.414.687,00	2.204.167,00

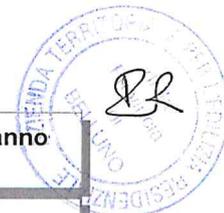


BILANCIO CONSUNTIVO 2018

CONTO **ECONOMICO**



Descrizione	Importo anno 2018	Importo anno 2017
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	2.568.869,00	2.503.227,00
A.1.c Da canoni di locazione alloggi NON ERP	320.741,00	338.045,00
A.1.d Altri ricavi	504.026,00	464.984,00
TOTALE A.1	3.393.636,00	3.306.256,00
A.2 Variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	3.099,00	
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	51.501,00	75.272,00
A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI		
A.5.a Contributi in c/ esercizio	2.800,00	
A.5.b Quota contributi in conto capitale	1.683.902,00	1.663.359,00
A.5.c Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	49.492,00	231.848,00
A.5.d Rimborsi e proventi diversi	27.791,00	42.880,00
TOTALE A.5	1.763.985,00	1.938.087,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	5.212.221,00	5.319.615,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.06 Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	8.052,00	11.088,00
B.07 Per servizi		
B.07.a Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita		
B.07.b Altri costi per servizi	724.974,00	607.668,00
TOTALE B.07	724.974,00	607.668,00
B.08 Per godimento di beni di terzi		
B.09 Per il personale:		
B.09.a Salari e stipendi	855.412,00	810.879,00
B.09.b Oneri sociali	240.066,00	223.808,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	75.385,00	70.929,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili		
B.09.e Altri costi	77.241,00	72.851,00
TOTALE B.09	1.248.104,00	1.178.467,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.711,00	1.971,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.773.490,00	1.747.786,00
B.10.c Altre svalutazione delle immobilizzazioni		
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
TOTALE B.10	1.775.201,00	1.749.757,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12 Accantonamenti per rischi		
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	220.159,00	182.027,00
B.14.b Fondo Sociale (Solidarietà) ex art. 21 L.R. 10/1996- art. 47 L.R. 39/17	29.402,00	29.279,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazioni		
B.14.d Altri oneri	355.240,00	290.634,00
TOTALE B.14	604.801,00	501.940,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	4.361.132,00	4.048.920,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	851.089,00	1.270.695,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		



Descrizione	Importo anno 2018	Importo anno 2017
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	3.266,00	3.862,00
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	12.608,00	12.562,00
TOTALE C.16	15.874,00	16.424,00
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	729,00	1.475,00
TOTALE C.17	729,00	1.475,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	15.145,00	18.254,00
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)	866.234,00	1.288.949,00
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		
20 Imposte sul reddito di esercizio	178.212,00	205.582,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio		
Arrotondamenti chiusura bilancio unità di euro	4,00	1,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio	688.026,00	1.083.368,00



BILANCIO CONSUNTIVO 2018

RENDICONTO FINANZIARIO



ENTRATE

DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
TRASFERIMENTI CORRENTI		
Totale trasferimenti correnti	E01	0,00
- Da Stato	E010000	0,00
- Dalla Regione	E010001	0,00
- Da altri	E010002	0,00
TOTALE TRASFERIMENTI CORRENTI	E010003	0,00
VENDITE DI BENI		
Totale vendite di beni	E02	0,00
- Vendite edilizia agevolata	E020000	0,00
- Vendite edilizia calmierata	E020001	0,00
- Vendite diverse	E020002	0,00
TOTALE VENDITE DI BENI	E020003	0,00
PRESTAZIONE DI SERVIZI		
Totale prestazioni di servizi	E03	0,00
- Corrispettivi per amministrazione stabili	E030000	0,00
- Corrispettivi per manutenzione stabili	E030001	67.133,73
- Corrispettivi per servizi a rimborso	E030002	308,00
- Corrispettivi per interventi edilizi	E030003	63.721,92
- Corrispettivi per interventi edilizi	E030004	40.472,73
- Corrispettivi diversi	E030005	104.159,33
TOTALE PRESTAZIONE DI SERVIZI	E030006	275.795,71
PROVENTI PATRIMONIALI		
Totale proventi patrimoniali	E04	0,00
- Canoni locazione ERP	E040000	0,00
- Canoni locazione NON ERP	E040001	2.513.494,88
- Altri canoni	E040002	305.853,23
- Interessi attivi	E040003	246.736,44
- Altri proventi	E040004	16.752,78
- Altri proventi da banca non tesoriere	E040005	142.910,47
TOTALE PROVENTI PATRIMONIALI	E040006	3.225.747,80
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI		
Totale poste correttive e compensative di spese correnti	E05	0,00
- Poste correttive e compensative di spese correnti	E050000	0,00
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI	E050001	0,00
ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI		
Totale alienazioni di beni patrimoniali e diritti	E06	0,00
- Alienazione immobili ERP	E060000	0,00
- Alienazione immobili NON ERP	E060001	135.416,89
- Alienazione aree	E060002	0,00
- Estinzione diritti di prelazione	E060003	0,00
- Estinzione altri diritti	E060004	52.616,29
- Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060005	0,00
- Alienazioni diverse	E060006	0,00
TOTALE ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	E060007	188.033,18
RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI		
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E07	0,00
	E070000	0,00



ENTRATE

DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
- Riscossioni da assegnatari, locatari,cessionari	E070001	0,00
- Depositi cauzionali	E070002	32.392,37
- Anticipazioni e crediti diversi	E070003	0,00
TOTALE RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	E070000	32.392,37
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	E08	0,00
- Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	0,00
- Dallo Stato	E080001	0,00
- Dalla Regione	E080002	836.834,86
- Da altri	E080003	0,00
TOTALE TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	E080000	836.834,86
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	91.279,77
- Ritenute erariali	E110002	245.434,84
- Altre ritenute	E110003	1.528,40
- Fondi anticipati al cassiere	E110004	8.443,90
- Fondi edilizia sovvenzionata c/ terzi	E110005	0,00
- Altre partite di giro	E110006	33.465,21
TOTALE PARTITE DI GIRO	E110000	380.152,12
TOTALE GENERALE ENTRATE	E000000	4.938.956,04



SPESE

DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
SPESE PER IL PERSONALE		
Totale spese per il personale	S010000	0,00
- Retribuzioni	S010001	919.608,94
- Contributi assicurativi e previdenziali	S010002	254.020,34
- Altri oneri	S010003	70.606,92
TOTALE SPESE PER IL PERSONALE	S010000	1.244.236,20
PERSONALE IN QUIESCENZA		
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		
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		
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	0,00
- Spese amministrazione stabili	S040001	131.810,36
- Spese manutenzione stabili	S040002	189.606,24
- Spese per servizi a rimborso	S040003	170.479,05
- Spese per interventi edilizi	S040004	41.694,15
TOTALE SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	S040000	533.589,80
SPESE GENERALI		
Totale spese generali	S050000	0,00
- Amministratori e revisori dei conti	S050001	56.725,12
- Altre spese generali	S050002	147.345,99
TOTALE SPESE GENERALI	S050000	204.071,11
IMPOSTE E TASSE		
Totale imposte e tasse	S060000	0,00
- Imposte sul reddito	S060001	169.860,00
- I.C.I. (IMU DAL 2012) E TASI DAL 2014	S060002	55.294,00
- Imposte di bollo e registro	S060003	140.142,92
- Altre	S060004	191.932,00
TOTALE IMPOSTE E TASSE	S060000	557.228,92
ONERI FINANZIARI		
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	502,68
- Interessi ed oneri diversi da banca non tesoriere	S070004	0,00
TOTALE ONERI FINANZIARI	S070000	502,68
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI		
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	0,00
- Fondo Regionale ERP art. 37 L.R. 39/2017 (ex art. 19 L.R. 10/1996)	S080001	182.027,13
- Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002	29.278,55



SPESE

DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
- Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	0,00
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI	S080000	211.305,68
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	9.264,68
- Acquisto partecipazioni	S090007	0,00
- Concessioni di crediti e anticipazioni	S090008	0,00
- Investimenti diversi	S090009	804.321,70
TOTALE INVESTIMENTI	S090000	813.586,38
ESTINZIONE MUTUI ED ANTICIPAZIONI	S10	0,00
Totale estinzioni mutui ed anticipazioni	S100000	0,00
- Mutui	S100001	0,00
- Rimborsi anticipazioni passive	S100002	553.565,16
- Debiti diversi	S100003	19.835,47
- Alienazioni L. 560/1993	S100004	5.962,56
- Estinzione diritti di prelazione	S100005	47.803,75
TOTALE ESTINZIONE MUTUI ED ANTICIPAZIONI	S100000	627.166,94
PARTITE DI GIRO	S11	0,00
Totale partite di giro	S110000	0,00
- Ritenute erariali	S110001	245.734,84
- Ritenute previdenziali	S110002	91.298,59
- Altre ritenute	S110003	1.528,40
- Fondi cassiere	S110004	8.652,00
- Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005	0,00
- Altre partite di giro	S110006	33.465,21
TOTALE PARTITE DI GIRO	S110000	380.679,04
TOTALE GENERALE SPESE	S000000	4.572.366,75

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2018

(ALLEGATO D)



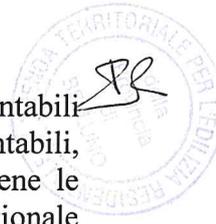
DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
FONDO DI CASSA PRESSO IL TESORIERE ALL'INIZIO DELL'ANNO (A)	T010000	7.025.399,96
Entrate correnti (E01+E02+E03+E04+E05) (1)	T020000	3.501.543,51
Uscite correnti (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08) (2)	T030000	2.750.934,39
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE (1-2) (B)	T040000	750.609,12
Entrate attivita di investimento (E6+E7+E8+E9+E10) (3)	T050000	1.057.260,41
Spese attivita di investimento (S9+S10) (4)	T060000	1.440.753,32
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (3-4) (C)	T070000	-383.492,91
Entrate partite di giro (E11) (5)	T080000	380.152,12
Spese partite di giro (S11) (6)	T090000	380.679,04
TOTALE PARTITE DI GIRO (5-6) (D)	T100000	-526,92
FONDO DI CASSA PRESSO IL TESORIERE ALLA FINE DELL'ANNO (A+B+C+D)	T110000	7.391.989,25



BILANCIO CONSUNTIVO 2018

NOTA **INTEGRATIVA**

Il Direttore
dott. 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 del 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. n. 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 riportate 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.

L'art.1, comma 125, L. n. 124/2017 ha previsto che a partire dall'esercizio finanziario 2018, i soggetti di cui al secondo periodo sono tenuti a pubblicare nei propri siti internet o analoghi portali digitali, entro il 30 giugno di ogni anno, le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, agli stessi effettivamente erogati nell'esercizio finanziario precedente dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33. 125-bis. I soggetti che esercitano le attività di cui all'articolo 2195 del codice civile pubblicano nelle note integrative del bilancio di esercizio e dell'eventuale bilancio consolidato gli importi e le informazioni relativi a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, agli stessi effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Con il D.Lgs. n. 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 del 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.

Secondo il principio contabile OIC16, il costo sostenuto per manutenzioni straordinarie su cespiti può sia essere capitalizzato, cioè portato ad incremento del valore dell'immobilizzazione a cui è stato destinato, oppure addebitato semplicemente tra i costi in conto economico, quando non produce un effetto di sostanziale miglioria o allungamento della vita utile del cespite. Nel caso in cui le spese di manutenzione straordinaria determinino un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva, della sicurezza, della vita utile di un bene patrimonio vengono capitalizzate ed ammortizzate nel corso degli anni.

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 del 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 del C.c. 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 del 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. Ove rilevante la ripartizione dei ratei e risconti con durata entro e oltre l'esercizio successivo e con durata oltre i cinque anni deve essere esplicitata.

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 Previandai).

DEBITI

Anche per i debiti l'art. 6, comma 8, lettera g) del D.Lgs. n. 139/2015 è intervenuto sull'art. 2426 del 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.

L'OIC 29, al paragrafo 25, prevede che in caso di cambiamenti dei principi contabili, la Nota integrativa deve illustrare le motivazioni alla base del cambiamento di principio contabile e gli effetti del nuovo principio contabile sulle voci di Stato Patrimoniale, di Conto Economico e del Rendiconto Finanziario dell'esercizio in corso e di quello precedente.

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali presentano la seguente situazione:

Saldo al 31/12/2018	26.742
Saldo al 31/12/2017	28.454

Variazioni	- 1.712



I conti che si sono movimentati sono stati:

110320	Software in licenza d'uso		
110321	Fondo ammortamento software in licenza d'uso	-	510
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	-	1.202

	TOTALE	-	1.712

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 31/12/2018

	SITUAZIONE INIZIALE 2018*					MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO 2018*					SITUAZIONE FINALE 2018*				
	Costo originario	Rivalutazione	Fondi ammortamento	Svalutazione	Saldo finale	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti	Ammortamento	Trasferimento	Rivalutazione	Costo originario	Rivalutazione	Fondi ammortamento	Saldo al 31/12/2018
Costi di impianto ed ampliamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi ricerca e sviluppo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dritti di brevetto ed opere dell'ingegno	153.006	-	147.349	-	5.657	-	-	-	509	-	-	153.006	-	147.858	5.148
Concessione, licenze, marchi e diritti simili	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avviamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni in corso ed acconti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Migliorie su beni di terzi	40.052	-	17.256	-	22.796	-	-	-	1.202	-	40.052	-	18.458	21.594	
Totale	193.058	-	164.605	-	28.453	-	-	-	1.711	-	193.058	-	166.316	26.743	

* Gli importi in tabella sono inseriti al centesimo di euro ed arrotondati in esposizione nelle celle della stessa. Ci possono pertanto essere delle differenze con il dato contabile a causa degli arrotondamenti all'unità di euro.





B.II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali presentano il seguente andamento :

Saldo al 31/12/2018		63.692.192
Saldo al 31/12/2017		64.027.746

Variazioni	-	335.554

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 31/12/2018 e le aliquote applicate sono i seguenti:

	Fondo ammortamento	Aliquota	Aliquota
Fondo ammortamento fabbricati	31.969.268	1,50%	3%
Fondo ammortamento Impianti e macchinari	30.629	25,00%	
Fondo ammortamento Attrezzature	8.076	15,00%	
Fondo ammortamento Mobili ed Arredi	92.806	15,00%	
Fondo ammortamento Attrezz. Elett. D'Ufficio	144.814	20,00%	
Fondo ammortamento altri beni materiali	97.035	15,00%	25%
	<u>32.342.627</u>		

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 31/12/2018

	SITUAZIONE INIZIALE				MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO							SITUAZIONE FINALE		
	Situazione iniziale (a)	Fondo ammortamento (b)	Valore al 01/01/2018 (c) = (a) - (b)	Lavori e incrementi (d)	Acquisizioni (e)	Dismissioni	Cambio imputazione contabile e storni conto	Utilizzo fondo ammortamento per dispersione	Adegguamento 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 31/12/2018	
Terreni	€ 16.245	€ 0	€ 16.245	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 16.245	€ 16.245	
Fabbricati ERP	€ 84.312.216	€ 28.464.004	€ 55.848.213	€ 1.684.611	€ 0	€ 38.656	€ 0	€ 6.228	€ 0	€ 1.639.749	€ 30.097.525	€ 85.968.172	€ 55.870.648	
Fabbricati NON ERP	€ 8.205.981	€ 1.742.639	€ 6.463.341	€ 4.398	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 129.103	€ 1.871.742	€ 8.210.378	€ 6.338.634	
Totale terreni e fabbricati	€ 92.534.443	€ 30.206.643	€ 62.327.799	€ 1.699.009	€ 0	€ 38.656	€ 0	€ 6.228	€ 0	€ 1.768.853	€ 31.969.268	€ 94.194.796	€ 62.225.527	
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	€ 94.829	€ 91.445	€ 3.384	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.360	€ 1.360	€ 92.806	€ 94.830	€ 2.023	
Attrezzature elettroniche d'ufficio (CED)	€ 149.735	€ 143.056	€ 6.679	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.758	€ 1.758	€ 144.814	€ 149.735	€ 4.921	
Altri beni	€ 102.414	€ 95.516	€ 6.901	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.519	€ 1.519	€ 97.035	€ 102.416	€ 5.381	
Immobilitazioni in corso ed accounti	€ 1.682.982	€ 0	€ 1.682.982	€ 751.526	€ 0	€ 0	€ 980.170	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.454.339	€ 1.454.339	
Totale	€ 94.603.109	€ 30.575.364	€ 64.027.746	€ 2.450.535	€ 0	€ 38.656	€ 980.170	€ 6.228	€ 0	€ 1.773.490	€ 32.342.627	€ 96.034.822	€ 63.692.192	





B.III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano il seguente andamento:

Saldo al 31/12/2018	6.909
Saldo al 31/12/2017	10.923

Variazioni:	- 4.014

La voce è così composta:

- 1301 - PARTECIPAZIONI
(Partecipazioni in altre imprese) -
- 1302 - CREDITI
- 130204 - Crediti verso altri Enti Pubblici - 83
(credito verso INAIL per premio annuo personale dipendente)
- 130205 - CREDITI DIVERSI 6.992
(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.

2018

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2018

	SITUAZIONE INIZIALE 2018				MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO 2018							SITUAZIONE FINALE AL 31/12/2018	
	Valore	Rivalutazioni	+	Saldo	Incrementi	Riclassificazioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni (ripristini)	Valutazione metodo P.N.	Saldo	Di cui: rivalutazioni	
Crediti													
Verso altri Enti Pubblici	€ 91			€ 91	€ 11		€ 184				-€ 82		
Crediti diversi	€ 10.832			€ 10.832	€ 0		€ 3.841				€ 6.991		
Crediti verso banche	€ 0			€ 0	€ 0		€ 0			€ 0	€ 0		
TOTALE	€ 10.923	€ 0	€ 0	€ 10.923	€ 11	€ 0	€ 4.025	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.909	€ 0	
Altri titoli	€ 0			€ 0	€ 0		€ 0			€ 0	€ 0		
Totale	€ 10.922	€ 0	€ 0	€ 10.923	€ 11	€ 0	€ 4.025	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.909	€ 0	





C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I. RIMANENZE

Saldo al 31/12/2018	424.845
Saldo al 31/12/2017	421.746

Variazioni	3.099

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 C.d.A. 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. Nel 2018 è iniziato un intervento di manutenzione straordinaria su sei alloggi di proprietà comunale a Belluno di cui alla convenzione Comune/Ater del 09/06/2016. L'ammontare dei "lavori in corso su ordinazione" al 31/12/2018 è pari ad euro 3.099 pari alla variazione della rimanenza tra il 2017 e il 2018.

C.II. CREDITI

Saldo al 31.12.2018	1.586.791
Saldo al 31.12.2017	1.584.047

Variazioni	2.744

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. n. 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.

In relazione ai crediti verso la Regione del Veneto per contributi ancora da incassare ma già oggetto di impegno regionale formale, per il criterio di contabilizzazione degli stessi direttamente con imputazione a patrimonio netto (come meglio dettagliato più avanti in occasione del commento sulle poste del patrimonio netto) in occasione del relativo incasso, non viene contabilizzato in bilancio l'esposizione creditoria. La stessa, al 31/12/2018 è però dettagliata nel prospetto delle partite debitorie e creditorie trasmesso alla Regione Veneto in data 06/05/2019 dall'Azienda e asseverato dal revisore unico aziendale con verbale n. 2 del 03/05/2019 il cui testo viene di seguito esplicitato:



RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE (Verbale n.2/2019)

Il Revisore Unico dei Conti dell'Ater di Belluno Via B. Castellani 2 nella persona del Dott. Donato Madaro Via A. De Gasperi 1 83100 Avellino,

TENUTO CONTO

Della richiesta della Regione Veneto di cui alla nota prot. n.164065 del 24.04.2019

DICHIARA

Di rilasciare la presente relazione di asseverazione ai sensi del ex art. 11, comma 6 del D.lgs n. 118/2011.

Di aver preso visione del prospetto dell'Ater Belluno debitamente firmato dal Direttore e dal Direttore Tecnico dell'Ente, già trasmesso a mezzo pec alla Regione Veneto all'indirizzo "partecip.societarie@pec.regione.veneto.it inerente l'ammontare dei residui attivi e passivi alla data del 31/12/2018.

ASSEVERA

Gli importi indicati nel richiamato prospetto sono relativi ai residui attivi e passivi in essere alla data del 31/12/2018.

Si specifica che l'Azienda è creditrice al 31/12/2018 nei confronti della Regione Veneto di euro 690.806,49 per contributi concessi in conto capitale per interventi di ERP e debitrice nei confronti della Regione Veneto per l'importo di € 806,49 per il compenso per la tenuta della contabilità speciale ex L. 560/93, ed € 216.345,00 relativo al versamento dell'Ater alla Regione Veneto per alimentare il fondo regionale per l'ERP pari allo 0,4% del valore locativo del patrimonio ERP.

Si specifica che i suddetti importi relativi ai residui attivi e passivi sono stati determinati dall'Ater extra contabilmente, in quanto, relativamente ai residui passivi, nella contabilità dell'Ater di Belluno i crediti non vengono rilevati al momento dell'assunzione del DDR e/o DGR da parte della Regione ma vengono registrati i singoli contributi al momento della loro erogazione mentre, relativamente ai residui attivi, si rileva prevalentemente uno sfasamento temporale nella contabilizzazione di alcune partite contabili.



In maggior 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 aumento, in valore assoluto, rispetto all'anno precedente ed infatti la percentuale di morosità totale è in crescita, come evidenziato nell'allegato 3, rispetto al 2017.

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

Risultano in aumento anche i crediti per servizi a rimborso di circa euro 44.000 rispetto all'anno precedente.

I crediti verso altri clienti sono in diminuzione rispetto all'anno precedente di circa euro 55.000 a causa della progressiva estinzione dei crediti verso gli acquirenti di alloggi in base alla L.R. n. 11/01e della loro non sostituzione con altri crediti da vendite visto che nel 2018 è stato alienato un solo alloggio e con pagamento immediato.

Il Fondo svalutazione crediti non è stato utilizzato nel 2018 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 31.12.2017	Utilizzazione del fondo	Accantonamenti	Fondo 31/12/2018
108.722	-	-	108.722

C.II.5-bis CREDITI TRIBUTARI

In tale voce è indicato il credito IRAP (euro 67.764) derivante dal modello IRAP anno 2018, il credito IRES (euro 27.977) derivante dal modello Redditi anno 2018, 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. n. 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 31/12/2018 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 2017		Importo a fine 2018	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%
Compensi amministratori	-	-	2.731,43	327,77
Accant.to premio incentivante	70.675,00	8.481,00	75.706,00	9.084,72
Accant.to al fondo sval. crediti	-	-	-	-
Accant.to fondo prev. sic. lavoro	-	-	-	-
Accant. fondo spese legali	-	-	-	-
	70.675,00	8.481,00	78.437,43	9.412,49

Le imposte anticipate generate nel 2018 da costi non deducibili in quest'anno sono pari ad euro 9.412,49. 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 31/12/2018, ad euro 26.300,44.

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 2018 e a tale data ancora da incassare.

C. IV DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Saldo al 31/12/2018	7.564.661
Saldo al 31/12/2017	7.175.967

Variazioni	388.694

Nel dettaglio:

	2017	2018
170102 Banche	7.025.400	7.391.989
170103 Ente Poste	150.567	172.671

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 31/12/2018 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 31/12/2018		26.904
Saldo al 31/12/2017		28.684

Variazioni	-	1.780

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 2019 del premio delle polizze incendio fabbricati e responsabilità civile auto pagate nel 2018 e di competenza dell'anno successivo.

PATRIMONIO NETTO

Saldo al 31/12/2018		70.914.357
Saldo al 31/12/2017		71.073.398

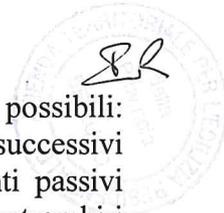
Variazioni	-	159.041

In maggior dettaglio:

	2017	2018
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	7.020.544	7.603.912
26 - Riserve statutarie e regolamentari – A.V	7.029.455	7.529.455
27 - Altre riserve – A.VII	54.642.110	53.795.043
29 - Utile dell'esercizio – A.IX	1.083.368	688.026
TOTALE A – PATRIMONIO NETTO	71.073.398	70.914.357

In particolare:

- la voce 24 “Fondo di riserva” si è incrementata per euro 583.368 a seguito della destinazione di parte dell'utile di esercizio 2017;
- 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 2017;
- 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 rilevazione contabile dei contributi in conto capitale, e in particolare di quelli destinati all'acquisizione di specifiche immobilizzazioni



materiali è trattata nel Principio Contabile n. 16 dell'O.I.C. che prevede due tecniche possibili: quella dell'imputazione a conto economico del contributo con rinvio agli esercizi successivi delle quote relative alla prevista vita utile del bene mediante l'iscrizione di risconti passivi oppure, in alternativa, in riduzione diretta del costo del cespite cui si riferiscono. In entrambi i casi la conseguenza è che nel conto economico gli ammortamenti gravano per la quota di valore del cespite al netto dei contributi ricevuti.

Non si può tuttavia ignorare che i principi contabili si occupano di situazioni di carattere generale e non possono tenere conto di particolari specificità o caratteristiche di settore o di impresa, mentre la finalità primaria del bilancio, stabilita dall'art. 2423 comma 2 del C.c. e che non può in nessun modo essere disattesa, è che lo stesso *“deve essere redatto con chiarezza e deve rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio”*.

Si ritiene pertanto che per consentire una rappresentazione di bilancio veritiera e corretta si debba partire da un'analisi approfondita della natura dell'ente Ater e del suo patrimonio. L'Ater è un ente strumentale della Regione per la gestione del settore dell'edilizia residenziale pubblica con scopo istituzionale di fornire un'abitazione ai ceti meno abbienti. In questo senso la Regione svolge il ruolo del socio (o azionista) di riferimento, per cui i mezzi finanziari conferiti per l'esercizio dell'attività istituzionale delle Ater possono essere visti come degli apporti di capitale e come tali correttamente imputati al patrimonio netto dell'azienda. E' indubbio che il patrimonio delle Ater è essenzialmente costituito dagli immobili, in particolare di edilizia residenziale pubblica, sui quali tuttavia le decisioni gestionali possono essere assunte unicamente dall'ente di riferimento (Regione) che stabilisce i criteri di locazione, canoni compresi, prevede l'eventuale possibilità di vendita e il prezzo nonché la destinazione del ricavato. Per quanto sopra esposto si ritiene che l'iscrizione dei finanziamenti/contributi provenienti dalla Regione nel patrimonio netto sia la forma più veritiera e corretta di rappresentazione della situazione patrimoniale dell'azienda.

Con la riscrittura dei commi da 125 a 129 dell'art. 1, L. n. 124/2017 è “rivista” la disciplina dell'obbligo di pubblicità / trasparenza dei contributi pubblici, prevedendo anche che soggetti che esercitano attività commerciali di cui all'art. 2195 del C.c. pubblicano nelle note integrative del bilancio di esercizio e dell'eventuale bilancio consolidato gli importi e le informazioni relativi a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, agli stessi effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33.

Nel corso del 2018 l'Azienda è stata oggetto di erogazione da parte della Regione Veneto di:

- euro **90.000,00**, quale prima rata del finanziamento per la realizzazione di un nuovo edificio di n. 4 alloggi ERP in legno ad elevata prestazione energetica in Comune di Belluno Via Dolabella Int. 120 – Piano strategico delle politiche della casa (P.C.R. n. 55 del 10/07/2013) - Interventi di nuova costruzione, acquisto e recupero di nuovi alloggi (D.G.R. n. 2385 del 16/12/2013);
- euro **120.000,00**, quale prima quota del finanziamento per i lavori di demolizione delle ex scule elementari di Quantin in Comune di Ponte nelle Alpi e la realizzazione di un nuovo edificio di n. 5 alloggi ERP in legno ad elevata prestazione energetica Int. 117 - Piano strategico delle politiche della casa (P.C.R. n. 55 del 10/07/2013) - Interventi di nuova costruzione, acquisto e recupero di nuovi alloggi (D.G.R. n. 2385 del 16/12/2013);
- euro **39.976,73**, quale concessione definitiva del finanziamento totale del contributo per la linea di intervento b) “interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria di 1 alloggio in Comune di Belluno Via Mussoi n. 78 – Programma di recupero

e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica art. 4 D.L. n. 47/2014 – L. n. 80 del 23/05/2014 – D.M. in data 12/10/2015;

- euro **40.000,00**, quale concessione definitiva del finanziamento totale del contributo per la linea di intervento b) “interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria di 1 alloggio in Comune di Belluno Via Calvi n. 18 – Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica art. 4 D.L. n. 47/2014 – L. n. 80 del 23/05/2014 – D.M. in data 12/10/2015;
- euro **270.000,00**, quale terza quota del finanziamento per il recupero di n. 9 alloggi in Comune di Feltre Via Colombo n. 3-5-7-9 - Piano strategico delle politiche della casa (P.C.R. n. 55 del 10/07/2013) - Interventi di nuova costruzione, acquisto e recupero di nuovi alloggi (D.G.R. n. 2385 del 16/12/2013);
- euro **4.400,00**, quale concessione definitiva del finanziamento totale del contributo per la linea di intervento b) “interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria di 1 alloggio in Comune di Feltre Via Magellano – Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica art. 4 D.L. n. 47/2014 – L. n. 80 del 23/05/2014 – D.M. in data 12/10/2015;
- euro **90.000,00**, quale seconda rata del finanziamento per la realizzazione di un nuovo edificio di n. 4 alloggi ERP in legno ad elevata prestazione energetica in Comune di Belluno Via Dolabella Int. 120 – Piano strategico delle politiche della casa (P.C.R. n. 55 del 10/07/2013) - Interventi di nuova costruzione, acquisto e recupero di nuovi alloggi (D.G.R. n. 2385 del 16/12/2013);
- euro **25.250,00**, quale saldo del contributo per il recupero edilizio di n. 6 alloggi realizzati con Comune di Feltre Via Cattarossi Int. 115 – Piano Nazionale di edilizia abitativa (D.P.C.M. 16/07/2009 – D.G.R. n. 2295 del 28/09/2010);
- euro **157.208,13**, quale saldo del contributo per la riqualificazione energetica del complesso immobiliare ubicato in Comune di Feltre Via Cattarossi n. 12-14 per 6 alloggi ERP Int. 115 – Programma attuativo regionale del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione PAR-FSC Veneto 2007/2013 – Asse 1 “Atmosfera ed Energia da fonte rinnovabile” – D.C.S. n. 26 16/08/2017.

- la voce 29 “Utile dell’esercizio” accoglie il risultato del periodo, pari ad un utile di euro 688.026 contro un utile di euro 1.083.368 relativo al 2017.

PASSIVO

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

Saldo al 31/12/2018	182.384
Saldo al 31/12/2017	182.384

Variazioni	0

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 31/12/2017	798.227
Anticipi corrisposti	0
Indennità liquidate	47.607
Accantonamento e rivalutazioni	<u>63.108</u>
Fondo al 31/12/2018	813.728

D) DEBITI

Saldo al 31/12/2018	1.408.064
Saldo al 31/12/2017	1.208.467

Variazioni	199.597

In dettaglio:	2017	2018
3404 Debiti verso altri finanziatori	12	0
3405 Acconti da clienti per acquisto immobili ERP	40.473	40.323
3406 Debiti verso fornitori	161.051	270.906
3410 Debiti per gestione speciale (L. 560/93)	64.599	54.186
3411 Debiti tributari	730	21.653
3412 Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.501	9.763
3413 Altri debiti	932.101	1.011.233
	-----	-----
T O T A L E	1.208.467	1.408.064

L'art. 6, comma 8, lettera g) del D.Lgs. 139/2015 è intervenuto sull'art. 2426 del 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 comprendeva il debito verso l'Ente Poste per spese su liquidazione di interessi attivi maturate al 31/12/2017 e pagate nell'esercizio successivo. Debito non presente al 31/12/2018.

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 31/12/2018 e l'ammontare delle fatture e costi da ricevere, di competenza del 2018, ma contabilizzate a seguito di documenti datati o pervenuti in data successiva al 31/12/2018.

DEBITI TRIBUTARI

La voce accoglie il debito della ritenuta 17% su rivalutazione TFR pari ad euro 607 e l'Iva a debito della liquidazione Iva del mese di dicembre 2018 pari ad euro 21.046 .

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE

La voce registra i debiti verso gli Enti previdenziali e assistenziali al 31/12/2018.

ALTRI DEBITI

I conti ammontano complessivamente ad euro 1.065.419 e riguardano *principalmente*: i depositi cauzionali da inquilini per euro 613.960 (conto 341303), il debito nei confronti della Regione Veneto per Euro 220.159 (all'interno del conto 341304) per il versamento dello 0,40% del valore locativo di cui all'art. 37 della L.R. n. 39/2017, il debito relativo al Fondo di Solidarietà ex art. 47 della L.R. 39/2017 per euro 29.402 e il debito verso i dipendenti per ferie non godute al 31/12/2018, ma di competenza dell'anno 2018 per Euro 36.912, dal 2014 il debito verso i dipendenti e dirigenti per le rispettive quote di premio di produzione di competenza del 2018 da erogare nel 2019 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. n. 560/93.



E) RATEI E RISCOINTI

Il conto ammonta a complessivi euro 10.511 ed è composto da Ratei passivi per euro 690 (spese postali maturate fino al 31/12/2018 e non ancora saldate) e da Risconti passivi per euro 9.821 derivanti dalla quota di interessi attivi per vendite rateali L.R. n. 11/01 s.m.i e L.R. n. 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 del 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 1.070.645 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 13.154.

Descrizione	Importo anno 2018	Importo anno 2017
CONTI D'ORDINE		
1) Fideiussioni prestate		
2) Fabbricati in gestione		
2.a Convenzione con il Comune di Perarolo di Cadore	13.154,00	13.915,00
2.b Convenzione con il Comune di Perarolo di Cadore	-13.154,00	-13.915,00
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	1.070.645,00	1.017.863,00
4.b Fondi L. 560/93 e Fondi regionali ed ex CER	-1.070.645,00	-1.017.863,00
TOTALE 4		
5) Beni di terzi presso l'Azienda		

COMMENTI ALLE 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 il 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 D. Lgs. ha apportato una serie di modifiche agli schemi del bilancio d'esercizio ordinario ex art. 2424 e 2425 del 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.

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A – B) = Euro 851.089

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

A.1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi, pari a euro 3.393.636 sono così composti:

	2017	2018
A.1.a Cessione interventi edilizi destinati alla vendita	€ 0,00	€ 0,00
A.1.b Canoni di locazione alloggi ERP	€ 2.503.227,00	€ 2.568.869,00
A.1.c Canoni di locazione alloggi non ERP	€ 338.045,00	€ 320.741,00
A.1.d Altri ricavi	€ 464.984,00	€ 504.026,00
A.1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	€ 3.306.256,00	€ 3.393.636,00

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 2018 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 Ex 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 Ex 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 2018.

A.3 VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Nel 2018 è iniziato un intervento di manutenzione straordinaria su sei alloggi di proprietà comunale a Belluno di cui alla convenzione Comune/Ater del 09/06/2016. L'ammontare dei "lavori in corso su ordinazione" al 31/12/2018 è pari ad euro 3.099 pari alla variazione della rimanenza tra il 2017 e il 2018.

A.4 INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

La voce pari euro 51.501 comprende:

- per Euro 28.537 la capitalizzazione dei costi sopportati per l'attività di progettazione e direzione lavori di interventi di edilizia finanziati con fondi pubblici;
- per Euro 22.964 la capitalizzazione dei costi per spese tecniche di interventi di manutenzione.

A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI

Tale voce, pari a euro 1.763.985, è così composta:

	2017	2018
A.5.a Contributi in c/esercizio	€ -	€ 2.800,00
A.5.b Quota contributi in conto capitale	€ 1.663.359,00	€ 1.683.902,00
A.5.c Plusvalenza patrimoniali da alienazioni	€ 231.848,00	€ 49.492,00
A.5.d Rimborsi e proventi diversi	€ 42.880,00	€ 27.791,00
A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI	€ 1.938.087,00	€ 1.763.985,00

Più in dettaglio:

- la voce A.5.a Contributi in conto esercizio contabilizza il contributo percepito da Fondimpresa per la copertura del costo dei corsi di formazione svolti dal personale dipendente nel corso del 2018.
- 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 1.775.201, viene compensato per la quota di euro 1.683.902 in quanto relativa agli immobili realizzati con contributo pubblico, mentre la



differenza di euro 91.299 corrisponde alla quota di ammortamenti non compensata data dagli ammortamenti dei beni mobili pari ad euro 5.147 e dagli ammortamenti degli immobili realizzati con fondi propri Ater pari ad euro 86.152. 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 collocate 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 ai sensi della L. 865/71 art. 55 lett. c., e sopravvenienze attive rappresentate dalla quota di iva indetraibile pro rata addebitata al Comune di Longarone per lavori di manutenzione effettuati su unità immobiliare di sua proprietà, dalla quota di Iva in split riaccreditata dal Servizio Elettrico nazionale per errore di fatturazione e dalla quota di premio di produzione relativo all'anno 2017 accantonato a costo ma effettivamente non erogato ai dipendenti.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

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

La voce in oggetto, pari a euro 8.052, è composta principalmente dai costi sostenuti per la cancelleria (euro 7.337).

B.07 COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto, pari a Euro 724.974, risulta così dettagliata:

	2017	2018
B.07.a Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	-	-
B.07.b Altri costi per servizi	607.668	724.974
COSTI PER SERVIZI	607.668	724.974

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 2018.



- la voce B.07.b Altri costi per servizi contiene:

spese generali	€ 200.133
spese di amministrazione degli stabili	€ 135.547
spese di manutenzione ordinaria degli stabili	€ 215.440
spese per servizi a rimborso	€ 156.567
spese per interventi edilizi	€ 17.287
	€ 724.974

Tra le spese generali sono compresi, per un totale di euro 52.206, anche i compensi al revisore dei conti, al Commissario Straordinario in carica fino al 17/09/2018, al Consiglio di Amministrazione in carica dal 18/09/2018 e i relativi rimborsi spese così suddivisi:

- Compenso Commissario Straordinario: euro 26.985
- Compenso Consiglio di Amministrazione: euro 15.818
- Compenso revisore dei conti: euro 9.108
- Rimborsi spese del Commissario Straordinario: euro 295 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 1.248.104, è la seguente:

	2017	2018
B.09.a Salari e stipendi	€ 810.879,00	€ 855.412,00
B.09.b Oneri sociali	€ 223.808,00	€ 240.066,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	€ 70.929,00	€ 75.385,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili	€ -	€ -
B.09.e Altri costi	€ 72.851,00	€ 77.241,00
TOTALE	€ 1.178.467,00	€ 1.248.104,00

Il costo del personale del 2017, considerando l'accantonamento al fondo premio incentivante dipendenti e dirigenti (totalmente erogato nel 2018), è pari ad euro 1.178.467 e pertanto l'incremento del costo del 2018 rispetto all'anno precedente è pari ad euro 69.637. 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 incremento del costo del personale è dovuto ad una serie di fattori incrementativi e decrementativi verificatisi nel corso del 2018 che sinteticamente possono essere riassunti in:



- aumento della paga base dal 1° dicembre 2018 previsto al punto h) del verbale di accordo del 10/07/2016 per il rinnovo del CCNL Utilitalia;

- con deliberazione del C.d.A. n. 14 del 27/11/2018 è stato nominato, ai sensi degli artt. 10, comma 6, lett. E) e 12 della L.R. 39/2017 il Direttore dell'Azienda nella persona del dott. Alberto Pinto a far data dal 01/12/2018. Tale incarico verrà svolto in aggiunta alle funzioni proprie di Dirigente amministrativo. Il trattamento giuridico ed economico attribuito per la durata dell'incarico di Direttore, sarà pari a quello spettante ai Direttori di Direzione regionale di cui alla L.R. 31.12.2012 n. 54; cessazione conseguente dell'incarico di dirigente delegato (in essere dal 12/10/2016) e del conseguente compenso aggiuntivo annuo di euro 6.500 lordi originariamente assegnato con il decreto n. 47 del 12/10/2016 dal Commissario straordinario;

- con la stessa deliberazione del C.d.A. n. 14 del 27/11/2018 è stato nominato, ai sensi degli artt. 10, comma 6, lett. E) e 12 della L.R. 39/2017, il Vicario del Direttore nella persona dell'ing. Raffaele Riva – dirigente dell'Area Tecnica riconoscendogli oltre al trattamento economico personale derivante da TMG, scatti di anzianità e superminimo consolidati, il trattamento economico aggiuntivo non assorbibile da futuri aumenti contrattuali per la funzione di Vicario del Direttore concordato in sede ARAV tra i Presidenti nella seduta del 26/10/2018, ed in particolare per ATER Belluno, di Euro 8.000,00 annue lorde da corrispondersi in ratei di 14 mensilità fino al pensionamento; cessazione conseguente dell'incarico di dirigente delegato (in essere dal 28/04/2016) e del conseguente compenso aggiuntivo annuo di euro 9.400 lordi originariamente assegnato con il decreto n. 29 del 27/04/2016 dal Commissario straordinario;

- assunzione dal 02/05/2018 di una dipendente di livello 6B e di una dipendente di livello 5B nell'area amministrativa a seguito graduatoria finale di procedura selettiva di cui al decreto del Commissario Straordinario n. 5 del 05/04/2018;

- dimissioni dal 16/06/2018 di una dipendente di livello 6A nell'area amministrativa;

- assunzione dal 02/07/2018 di una dipendente di livello 5B nell'area amministrativa di cui al decreto del Commissario Straordinario n. 12 del 02/05/2018;

- passaggio dal livello 5A al livello 6B a seguito di procedura concorsuale di un dipendente nell'area amministrativa di cui al decreto del Commissario Straordinario n. 12 del 02/05/2018;

- riconoscimento economico del superminimo ad un dipendente di VIII° livello dal 01/12/2018 a seguito di revisione di precedente variazione al trattamento economico come previsto dalle deliberazioni del C.d.A. n. 13 del 27/11/2018 e n. 5 del 29/01/2019.

Della quota di trattamento di fine rapporto accantonata al fondo TFR, pari ad euro 75.385, una parte pari ad euro 9.284 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 1.775.201, è così suddivisa:

B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali pari ad euro 1.711;

B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali per euro 1.773.490. 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 2018 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 ad euro 604.801, è così composta:

	2017	2018
B.14.a Fondo regionale ERP art. 37 L.R. 39/2017	€ 182.027,00	€ 220.159,00
B.14.b Fondo sociale (Solidarietà) art. 47 L.R. 39/2017	€ 29.279,00	€ 29.402,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	€ -	€ -
B.14.d Altri oneri	€ 290.634,00	€ 355.240,00
TOTALE	€ 501.940,00	€ 604.801,00

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

- Imposta di registro	Euro	115.153
- Imposta di bollo	Euro	21.343
- IVA indetraibile pro-rata	Euro	116.803
- I.M.U.	Euro	50.882
- Altre imposte e tasse	Euro	6.382
- Multe, ammende, sanzioni e imposte	Euro	2.151
- TASI	Euro	4.412
- Spese per servizi anticipate ad ex inquilini	Euro	18.110
- Restituzione canoni non dovuti anno corr.	Euro	1.158
- Contributi associativi diversi	Euro	14.714
- Diritti camerali	Euro	577
- Spese per abbonamenti vari	Euro	3.553
- Sopravvenienze passive ordinarie	Euro	2

TOTALE -----
Euro 355.240

C . PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C. 15 PROVENTI DA PARTECIPAZIONI

La voce era costituita nel 2017 dalla plusvalenza derivante dalla alienazione in data 17/10/2017 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. Non è presente nel 2018.

C. 16 ALTRI PROVENTI FINANZIARI

La voce, pari ad euro 15.874, è così suddivisa:

- C.16.a: si tratta di proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni pari ad euro 3.266 e accoglie gli interessi di competenza relativi all'alienazione di alloggi ai sensi della L.560/93, della L. n. 11/01 (L. n. 29/02) e della L. R. n. 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 12.469) e gli interessi attivi di mora (euro 139).

C. 17 INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

La voce, pari ad euro 729, è così costituita:

C.17.e: Interessi passivi per ritardato pagamento dell'imposta di registro di contratti di locazione per euro 504 e le somme a compensazione ricavo interessi alienazione rateale alloggi ai sensi della L. 560/93 precedentemente collocate nell'area straordinaria per euro 225.

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

IRES

L'IRES di competenza 2018 (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, disposizione dapprima soppressa dalla Legge di Bilancio 2019 e poi ripristinata alla L. n. 12 del 11/02/2019 che ha convertito in legge, con modificazioni, il D.L. n. 135 del 14/12/2018), considerata l'applicazione del principio contabile sulle imposte anticipate, è pari ad euro 173.620. 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 14.627 con l'applicazione dell'aliquota da applicare all'incremento patrimoniale pari al 1,5% per l'anno 2018.



E' stata applicata inoltre la deducibilità dall'imponibile IRES dell'IRAP pagata nel 2018 corrispondente al costo del lavoro 2018 indeducibile IRAP, ai sensi dell'art. 2 D.L. 201/2011, con un risparmio di imposta pari ad euro 188.

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 2018 tale deducibilità è fissata nella misura del 20%. Il risparmio di imposta è stato pari ad euro 165.

IRAP

L'IRAP di competenza del 2018 è pari ad euro 4.592. Tale importo è superiore rispetto al dato del 2017 (Euro 3.105).

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

E' stata applicata, nel 2018, 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. n. 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 2019 e alla tassazione dei compensi amministratori pagati nel 2019 e di competenza del 2018.

IMPOSTE ANTICIPATE				
Costo	Importo a fine 2017		Importo a fine 2018	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%
Compensi amministratori	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.731,43	€ 327,77
Accant.to premio incentivante	€ 70.675,00	€ 8.481,00	€ 75.706,00	€ 9.084,72
Accant.to al fondo sval. crediti	€ 0,00	€ 0,00	€ 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
	€ 70.675,00	€ 8.481,00	€ 78.437,43	€ 9.412,49

La differenza tra le imposte anticipate che rappresentano il costo di competenza dell'anno 2018 (euro 8.481) derivanti da costi che diventano fiscalmente deducibili in tale anno e tra le imposte anticipate (euro 9.412) che rappresentano una rettifica di costo di competenza dell'anno 2018 (ricavo) derivanti dai costi che nell'anno 2018 non sono deducibili fiscalmente, incide sulla determinazione dell'IRES di competenza per euro - 931.



21 UTILE DELL'ESERCIZIO

L'utile netto dell'esercizio 2018 è pari ad euro 688.026 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di euro 395.342 (utile netto anno 2017: euro 1.083.368). Il risultato prima delle imposte (IRES – IRAP – Imposte anticipate) evidenzia un decremento rispetto al 2017 di euro 422.715 (Utile pre imposte 2018: euro 866.234 - Utile pre imposte 2017: euro 1.288.949). Tale riduzione è data da un decremento di euro 419.606 nella gestione caratteristica e da un decremento di euro 3.109 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 notevole contrazione rispetto al dato dell'anno precedente dovuta ad un contemporaneo decremento del valore della produzione (euro 107.394) ed incremento dei costi della produzione (euro 312.212).

Una voce rilevante di contrazione dei ricavi della gestione caratteristica è data dalla riduzione delle plusvalenze patrimoniali da alienazioni (euro 231.848 nel 2017 contro euro 49.492 nel 2018) 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.

I costi della produzione sono aumentati rispetto al 2017.

Gli altri costi per servizi esposti nella voce B.07.b vedono un incremento di euro 117.306 rispetto all'anno precedente a causa principalmente dell'incremento dei costi delle spese condominiali degli alloggi non locati, di quelle a carico del proprietario e delle spese dei servizi a rimborso.

Il costo del personale, esposto nella voce B.09, aumenta rispetto a quella corrispondente del 2017. Il costo del personale del 2018 è pari ad euro 1.248.104 contro euro 1.178.467 del 2017 e pertanto l'incremento del costo rispetto all'anno precedente è pari ad euro 69.637. Tale aumento è stato ampiamente dettagliato nella relazione al punto B.09 del conto economico.

Gli oneri diversi di gestione di cui alla voce B.14 aumentano a causa dell'incremento della voce relativa al versamento a favore della Regione dello 0,4 per cento annuo del valore locativo ex art. 37 L.R. 39/2017 per circa euro 38.000, per l'aumento dell'imposta di registro contabilizzata nel 2018 rispetto all'anno precedente (aumento di euro 23.066) ma che in parte si riferisce anche ad anni precedenti a causa delle oggettive impossibilità, non imputabili all'Azienda, riscontrate negli anni passati ad eseguire il versamento di parte dell'imposta dovuta sulla registrazione di alcuni contratti di locazione unitamente al sopravvenuto obbligo di versare l'imposta anche sulle risoluzioni contrattuali come esplicitato nel decreto del commissario straordinario n. 13 del 11/05/2018 e per l'aumento dell'Iva indetraibile pro rata di euro 22.468 a causa della contrazione della percentuale di detraibilità.

La leggera contrazione del risultato della gestione finanziaria deriva essenzialmente dall'assenza nel 2018 dei proventi da partecipazioni conseguiti nel 2017 per la cessione della partecipazione societaria nella SIT S.r.l. Gli interessi attivi presso banche si mantengono invece stabili anche nel 2018 rispetto al 2017 ed ammontano ad euro 12.469. Un'attenta e lungimirante gestione finanziaria ha permesso quindi di contenerne gli effetti negativi della discesa dei tassi di interesse legati all'Euribor e di realizzare una buona redditività dalla liquidità aziendale peraltro in leggera crescita rispetto all'anno precedente.

L'utile netto dell'esercizio diminuisce, quindi, nel 2018 rispetto all'anno precedente in presenza di una contrazione sia del risultato della gestione caratteristica che di quello della gestione finanziaria. Determinante si è rivelato comunque il crollo delle plusvalenze patrimoniali da alienazioni dovuto all'esaurimento del piano straordinario di vendita ex L.R. 7/2011 che dovrà concludersi entro il 2019.



BILANCIO CONSUNTIVO 2018

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 unitaria del Revisore Legale dei Conti al Bilancio consuntivo esercizio 2018

Al Consiglio di Amministrazione

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 2018, inviato con nota prot. 2631 del 29 maggio 2019;
- Ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) "La relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27.1.2010, n. 39" e nella sezione B) la "relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del Revisore Legale dei Conti ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27.1.2010, n. 39

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 2018, 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 dell'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.

Analisi del Bilancio

Passando all'esame del Bilancio dell'esercizio 2018, si espongono le principali risultanze contabili:

<u>Stato Patrimoniale</u>	
Crediti verso soci	0,00
Immobilizzazioni immateriali	26.742,00
Immobilizzazioni materiali	63.692.192,00
Immobilizzazioni finanziarie	6.909,00
Rimanenze	424.845,00
Crediti	1.586.791,00
Disponibilità liquide	7.564.661,00
Ratei e risconti attivi	26.904,00
<u>Totale attivo</u>	73.329.044,00

Fondi per rischi e oneri	182.384,00
Fondo TFR	813.728,00
Debiti	1.408.064,00
Ratei e risconti passivi	10.511,00



Patrimonio netto	70.914.357,00
Totale passività e patrimonio netto	73.329.044,00

Conto economico	
Valore della produzione	5.212.221,00
Costi della produzione	4.361.132,00
Proventi e oneri finanziari	15.145,00
<i>Risultato prima delle imposte</i>	866.234,00
Imposte sul reddito	178.212,00
Arrotondamenti chiusura bilancio	4,00
Utile d'esercizio	688.026,00

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, come modificati dal Dlgs 139/2015;
- È stata effettuata la comparazione degli importi di ciascuna voce con quelle dell'esercizio precedente.

Nel presente bilancio consuntivo 2018 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.

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 31.12.2018 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'ATER AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BELLUNO al 31 dicembre 2018 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.

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 2018. 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 2018.

B) Relazione ai sensi dell'art.2429, comma 2, c.c.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza dell'Ente, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto della conoscenza che il revisore dichiara di avere in merito all'Ente per quanto concerne:

- i) La tipologia dell'attività svolta;
- ii) La sua struttura organizzativa e contabile;

Tenendo conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di pianificazione dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che.

- L'attività tipica svolta dall'Ente non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- L'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- Le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- Quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2018) e quello precedente (2017).

È inoltre possibile rilevare come l'Ente abbia operato nel 2018 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art.2429 comma 2, c.c. e più precisamente:

- Sui risultati dell'esercizio sociale;
- Sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- Sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.
- Sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal revisore hanno riguardato, sono l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il revisore ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dall'Ente, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale.

Il Fondo svalutazione crediti non è stato utilizzato nel 2018 né per procedere a cancellazioni di crediti divenuti inesigibili, né è stato oggetto di ulteriori accantonamenti nel corso dello stesso anno essendo di importo ritenuto corrispondente alla svalutazione dei crediti di dubbia esigibilità.

Il revisore ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa, e funzionale dell'azienda e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.



I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – commissario straordinario, amministratori, dipendenti - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del revisore.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- Il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- Il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;

Per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il revisore può affermare che:

- Le decisioni assunte dal Commissario straordinario e dall'organo di amministrazione allo stesso subentrato in data 18.09.2018, sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- Sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per dimensioni o caratteristiche effettuate dall'Ente;
- Le operazioni poste in essere sono state anche esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dalla Regione Veneto o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- Non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione
- Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- Non si è dovuti intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- Non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- Non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- Nel corso dell'esercizio il revisore ha rilasciato, oltre alle attività di verifica trimestrale, pareri previsti dalla legge e precisamente:

Attestazione del revisore che il costo del personale stimato per l'anno 2018 non eccede quello sostenuto dall'Azienda nel triennio 2015-2017;

Asseverazione, ai sensi dell'art. 11, comma 6 del D.lgs. n. 118/2011, dei residui passivi al 31/12/2017;



Attestazione del revisore che il costo complessivo del personale per l'anno 2017, comprensivo della produttività del personale dirigente e non dirigente, non ha ecceduto quello sostenuto dall'Azienda nell'esercizio 2016;

Relazione del Revisore al Bilancio Consuntivo 2017;

Parere del Revisore Unico dei Conti al progetto di Bilancio di Previsione 2019.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario.

Inoltre,

- L'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.:
- Tali documenti sono stati consegnati al revisore in tempo utile affinché siano depositati presso la sede dell'Ente corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- I criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.:
- È stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- È stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- È stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del revisore e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- Ai sensi dell'art.2426, n. 6, c.c. il revisore ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- Il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" risulta esaurientemente illustrato;
- In merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in nota integrativa, il revisore non ha nulla da osservare, facendo, peraltro notare che la decisione in merito spetta agli organi competenti.



Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 688.026,00.

I risultati della revisione legale del bilancio svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Tenuto conto di quanto su esposto, nel ricordare che la 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 2018, così come predisposto dall'organo amministrativo concordando in merito alla destinazione dell'utile di esercizio.

Avellino, 17 giugno 2019

Il Revisore Unico
Prof. Dott. Donato Madaro