

**ATER ALTO FRIULI**

Sede in VIA MATTEOTTI N. 7 - 33028 TOLMEZZO (UD) Capitale sociale Euro 634.110,75 I.V.

**Bilancio al 31/12/2017**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
(di cui già richiamati )		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di sviluppo		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	9.826	16.470
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre ...		
	9.826	16.470
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	45.031.961	45.126.419
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali	3.778	5.099
4) Altri beni	24.846	22.214
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	1.495.274	765.702
	46.555.859	45.919.434
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d bis) altre imprese		
2) Crediti		
a) Verso imprese controllate		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
b) Verso imprese collegate		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
c) Verso controllanti		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
d) Verso imprese sottoposte al controllo delle		

controllanti			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
d bis) Verso altri			
- entro l'esercizio	788		788
- oltre l'esercizio			
		788	788
		788	788
3) Altri titoli		6.641.266	1.188.319
4) Strumenti finanziari derivati attivi			
		6.642.054	1.189.107
<b>Totale immobilizzazioni</b>		<b>53.207.739</b>	<b>47.125.011</b>

**C) Attivo circolante***I. Rimanenze*

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		3.364	4.044
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			
		3.364	4.044

*II. Crediti*

1) Verso clienti			
- entro l'esercizio	157.498		192.828
- oltre l'esercizio	467.134		592.732
		624.632	785.560
2) Verso imprese controllate			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
3) Verso imprese collegate			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
4) Verso controllanti			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
5 bis) Per crediti tributari			
- entro l'esercizio	63.586		17.255
- oltre l'esercizio			
		63.586	17.255
5 ter) Per imposte anticipate			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
5 quater) Verso altri			
- entro l'esercizio	278.328		281.891
- oltre l'esercizio	76.495		114.742
		354.823	396.633
		1.043.041	1.199.448

*III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni*

- 1) Partecipazioni in imprese controllate
- 2) Partecipazioni in imprese collegate
- 3) Partecipazioni in imprese controllanti
- 3 bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- 4) Altre partecipazioni
- 5) Strumenti finanziari derivati attivi
- 6) Altri titoli
- 7) Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

*IV. Disponibilità liquide*

1) Depositi bancari e postali	5.223.644	10.271.773
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	1.455	1.163
	<u>5.225.099</u>	<u>10.272.936</u>

<b>Totale attivo circolante</b>	<b>6.271.504</b>	<b>11.476.428</b>
---------------------------------	------------------	-------------------

<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>1.492</b>	<b>1.995</b>
----------------------------	--------------	--------------

<b>Totale attivo</b>	<b>59.480.735</b>	<b>58.603.434</b>
----------------------	-------------------	-------------------

**Stato patrimoniale passivo**

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
--	-------------------	-------------------

**A) Patrimonio netto**

I. Capitale	634.111	634.111
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserve di rivalutazione	1.095.491	1.095.491
IV. Riserva legale	51.501	51.501
V. Riserve statutarie		

*VI. Altre riserve*

Riserva straordinaria	153.909	150.741
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile		
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni		
Versamenti in conto aumento di capitale		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti a copertura perdite		
Riserva da riduzione capitale sociale		
Riserva avanzo di fusione		
Riserva per utili su cambi non realizzati		
Riserva da conguaglio utili in corso		
Varie altre riserve		
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)	33.530.154	33.530.154
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)		
Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui all'art. 2 legge n.168/1992		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n.		

124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione EURO		
Riserva da condono		
riserva finanziamenti statali e regionali tassati irap	12.954.648	12.036.117
Conto personalizzabile		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1
Altre ...		
	46.484.803	45.566.272
	46.638.712	45.717.013
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		
IX. Utile d'esercizio	2.394	3.168
IX. Perdita d'esercizio	( )	( )
Acconti su dividendi	( )	( )
Perdita ripianata nell'esercizio		
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>48.422.209</b>	<b>47.501.284</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite		
3) Strumenti finanziari derivati passivi		
4) Altri	1.981.922	1.984.552
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>1.981.922</b>	<b>1.984.552</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>674.738</b>	<b>632.993</b>
<b>D) Debiti</b>		
<i>1) Obbligazioni</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
<i>2) Obbligazioni convertibili</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
<i>3) Verso soci per finanziamenti</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
<i>4) Verso banche</i>		
- entro l'esercizio	20.713	46.455
- oltre l'esercizio		20.713
	20.713	67.168
<i>5) Verso altri finanziatori</i>		

## ATER ALTO FRIULI

- entro l'esercizio	268.864		263.192
- oltre l'esercizio	5.995.670		6.264.534
		6.264.534	6.527.726
<b>6) Acconti</b>			
- entro l'esercizio	323.943		245.171
- oltre l'esercizio			
		323.943	245.171
<b>7) Verso fornitori</b>			
- entro l'esercizio	249.448		177.702
- oltre l'esercizio			
		249.448	177.702
<b>8) Rappresentati da titoli di credito</b>			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
<b>9) Verso imprese controllate</b>			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
<b>10) Verso imprese collegate</b>			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
<b>11) Verso controllanti</b>			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
<b>11 bis Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
<b>12) Tributari</b>			
- entro l'esercizio	30.397		19.430
- oltre l'esercizio			
		30.397	19.430
<b>13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>			
- entro l'esercizio	36.207		34.601
- oltre l'esercizio			
		36.207	34.601
<b>14) Altri debiti</b>			
- entro l'esercizio	1.250.704		1.132.023
- oltre l'esercizio	190.469		228.716
		1.441.173	1.360.739
<b>Totale debiti</b>	<b>8.366.415</b>		<b>8.432.537</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>35.451</b>		<b>52.068</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>59.480.735</b>		<b>58.603.434</b>

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.552.652	1.570.888
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	74.696	96.911
5) <i>Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>		
a) Vari	21.651	101.189
b) Contributi in conto esercizio	212.393	201.593
	234.044	302.782
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.861.392</b>	<b>1.970.581</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.794	4.936
7) Per servizi	436.335	423.722
8) Per godimento di beni di terzi	7.196	5.328
9) <i>Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	614.428	621.703
b) Oneri sociali	159.543	167.898
c) Trattamento di fine rapporto	54.278	53.312
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	1.161	4.158
	829.410	847.071
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.312	16.453
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	434.973	440.212
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	449.285	456.665
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	680	498
12) Accantonamento per rischi	20.000	
13) Altri accantonamenti	30.000	149.000
14) Oneri diversi di gestione	110.776	94.328
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.888.476</b>	<b>1.981.548</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(27.084)</b>	<b>(10.967)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) <i>Proventi da partecipazioni</i>		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		

**16) Altri proventi finanziari**

a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni da imprese controllate da imprese collegate da controllanti da imprese sottoposte al controllo delle controllanti altri ...			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	38.011		25.076
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d) Proventi diversi dai precedenti da imprese controllate da imprese collegate da controllanti da imprese sottoposte al controllo delle controllanti altri	115.108		146.207
		115.108	146.207
		153.119	171.283

**17) Interessi e altri oneri finanziari**

verso imprese controllate			
verso imprese collegate			
verso imprese controllanti			
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
altri	2.017		2.370
		2.017	2.370

17 bis) Utili e perdite su cambi

<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>151.102</b>	<b>168.913</b>
---	----------------	----------------

**D) Rettifiche di valore di attività e passività 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			
e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria			

**19) Svalutazioni**

a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante (che non costituiscono partecipazioni)			
d) di strumenti finanziari derivati			
e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria			

<b>Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
--	--	--

<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)</b>	<b>124.018</b>	<b>157.946</b>
--	----------------	----------------

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
--	--	--

ATER ALTO FRIULI

a) Imposte correnti	121.624		154.778
b) Imposte di esercizi precedenti			
c) Imposte differite e anticipate			
imposte differite			
imposte anticipate			
	<hr/>		<hr/>
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		121.624	154.778
	<hr/>		<hr/>

<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>		<b>2.394</b>	<b>3.168</b>
---	--	--------------	--------------

Il Direttore Generale  
Sondra Canciani



## ATER ALTO FRIULI

Sede in VIA MATTEOTTI N. 7 - 33028 TOLMEZZO (UD) Capitale sociale Euro 634.110,75 I.V.

### Nota integrativa al bilancio al 31/12/2017

#### Premessa

Il bilancio viene portato all'approvazione entro il termine statutario, così come previsto al comma 4 dell'art. 12 dello Statuto dell'Ater Alto Friuli, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 0241/Pres, dd. 7/12/2016, pubblicato sul B.U.R. della Regione Friuli Venezia Giulia n. 51 del 21/12/2016.

#### Finalità istituzionali

L'Ater concorre a soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ed a ridurre il disagio abitativo, prioritariamente mediante l'incremento dell'offerta di alloggi di edilizia sovvenzionata. Promuove e sostiene l'accesso ad un alloggio adeguato in locazione come prima casa ai cittadini della regione, ponendo particolare attenzione alle fasce deboli della popolazione.

#### Funzioni

L'Ater esercita le funzioni attribuite dalla L.R. 1/2016 alle Ater del Sistema Unico Regionale, ed in particolare indirizza la sua azione alla realizzazione di interventi di costruzione, acquisto e recupero di alloggi di Erp, al fine di incrementare il patrimonio immobiliare da destinare all'assegnazione in locazione permanente o a lungo termine, nel rispetto delle leggi e dai regolamenti nazionali e regionali, svolgendo altre attività finalizzate al perseguimento e realizzazione degli obiettivi individuati dalla sopracitata normativa.

#### Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Come noto nel febbraio 2016 è stata approvata la legge n° 1/2016 "Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle ATER" che disciplina la riforma del sistema di norme che regolano l'accesso all'abitazione nella nostra regione.

La L.r. 1/2016 ha modificato la "governance" del sistema delle Ater regionali, confermando quanto già contenuto nella legge regionale n° 27/2015, che prevedeva l'accorpamento dei poteri dell'Amministratore Unico in capo al Direttore e la conseguente introduzione della figura del Direttore generale di cui all'art. 39.

Con la stessa L.R. all'art. 40 è stata istituita la Conferenza del sistema regionale delle Ater, composta dai Direttori generali delle cinque Ater, con il compito di effettuare analisi congiunte e adottare procedure ed azioni omogenee ed uniformi.

Inoltre la citata legge ha confermato che l'ATER è un ente pubblico economico dotato di "personalità giuridica, autonomia organizzativa, gestionale, tecnica ed amministrativa, patrimoniale e contabile" codificando il carattere unitario del sistema ATER e incentivando la gestione unitaria delle funzioni in materia di programmazione economica e finanziaria, di gestione del personale, degli uffici legali, dei servizi informatici e del trattamento dell'utenza, ecc. recependo sotto il profilo normativo quanto già approvato dalla Giunta Regionale con il "Piano di convergenza", previsto dalla legge 20/2013.

A seguito della L.R. 1/2016 ed in particolare degli artt. 41 e 51, con decreto n. 088/Pres. del 18 aprile 2017 è stato nominato il nuovo Collegio Unico dei Revisori dei Conti delle Ater del Sistema regionale.

A seguito dell'attuazione della L.R. 1/2016 e relativo regolamento di attuazione dell'edilizia sovvenzionata n. 0208/Pres., l'Amministrazione Regionale ha quindi destinato alla nostra Ater contributi per l'edilizia sovvenzionata per

€ 3.643.000 per gli interventi edilizi di seguito indicati:

- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. Sostituzione serramenti esterni riguardanti 2 fabbricati per complessivi 14 alloggi. Realizzazione parte cappotto in 2 fabbricati per complessivi 9 alloggi in Comune di Gemona del Friuli;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. Sostituzione serramenti e avvolgibili riguardanti un fabbricato per complessivi 27 alloggi (di cui 25 Ater) in Comune di Tolmezzo;
- Costruzione di 1 fabbricato di complessivi 12 alloggi in Comune di Gemona del Friuli;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica riguardante 1 fabbricato di 4 alloggi in Comune di Forni di Sotto;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica riguardante 1 fabbricato di 4 alloggi in Comune di Osoppo;
- Manutenzione straordinaria/Sostituzione scuretti riguardanti 2 fabbricati per complessivi 12 alloggi in Comune di Pontebba;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. Sostituzione serramenti e avvolgibili riguardanti un fabbricato per complessivi 27 alloggi (di cui 25 Ater) in Comune di Tolmezzo;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. Sostituzione serramenti riguardante più fabbricati in Comune di Osoppo.
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. riguardante 1 fabbricati di 4 alloggi in Comune di Enemonzo.

#### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Riguardo all'intervento di Forni di Sotto è stata sottoscritta una convenzione con il Comune per la gestione dell'intervento edilizio. Il Comune fornirà gratuitamente la predisposizione del progetto preliminare. Riguardo al Rup è stato individuato un collaboratore degli uffici tecnici del Comune.

#### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Per quanto riguarda la prima applicazione del criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione dei crediti e debiti, secondo le disposizioni dell'art. 12 comma 2 del d.lgs. 139/2015 possono non essere applicati alle poste iscritte in bilancio antecedente all'esercizio avente inizio a partire dal 1 gennaio 2016. Nella normalità dei casi si tratta dei crediti e debiti iscritti in bilancio al 31.12.2015. E' data perciò facoltà alla società di applicare il costo ammortizzato esclusivamente ai crediti e debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1 gennaio 2016 e dell'esercizio della facoltà occorre farne menzione in nota integrativa.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

#### **Criteri di valutazione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute

e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Si segnala che i finanziamenti (contributi) statali e regionali relativi a interventi di costruzione, recupero, manutenzione straordinaria ricevuti nell'esercizio sono stati accantonati tra le riserve del patrimonio netto. La scelta è stata dettata da chiarimenti ed approfondimenti avvenuti sull'oggetto nel nostro settore specifico; questi finanziamenti sono dei contributi in c/capitale finalizzati alla realizzazione delle attività sopraindicate e potranno in futuro essere appostati a conto economico per le relative quote di competenza.

Dal 2006, ai sensi della L.R. 2/2006 art. 49, la quota versata da parte dell'Amministrazione Regionale per il fondo sociale di cui all'art. 16 della L.R. 24/99 e utilizzata dall'ATER, è stata contabilizzata come finanziamento, così come è stata definita dalla normativa stessa. Una parte di questi finanziamenti è stata utilizzata per effettuare manutenzioni contabilizzate nel conto economico per cui appare l'utilizzo di una parte di questi finanziamenti tra utilizzo contributi c/esercizio.

## **Deroghe**

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

## **Immobilizzazioni**

### *Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e di ampliamento, i costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale e sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi.

Le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 33,33%. Le licenze di uso annuale sono state ammortizzate per l'intero importo.

### *Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento e svalutazione. A questo criterio valutativo fa eccezione il residuo patrimonio abitativo di Cave del Predil, pervenuto gratuitamente dalla Regione Friuli Venezia Giulia, che è stato valutato al presumibile valore di realizzo secondo quanto ampiamente illustrato nella relazione del bilancio consuntivo 1997.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Per i fabbricati costituiti da unità residenziali (immobilizzi non strumentali), le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle aliquote appresso riportate:

- alloggi di proprietà: 0,5% del loro valore al netto dell'area;
- alloggi in diritto di superficie: sono stati calcolati con le modalità previste dall'art. 104 del DPR 917/86 (e cioè svalutando il costo dei fabbricati in relazione alla durata del diritto);
- fabbricati strumentali: 3% del loro valore al netto dell'area;

Le aliquote d'ammortamento sugli impianti e sui beni strumentali non sono state modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte al 50% nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- attrezzature: 15%
- altri beni: macchine ufficio elettriche ed elettroniche, telefonini 20%
- altri beni: mobili ed arredamenti uffici 12%
- altri beni: autovetture 25%

Per quanto riguarda i beni di costo inferiore a € 516, considerati d beni di rapido utilizzo e consumo, l'aliquota applicata è pari al 100%.

Ai sensi dell'art. 1, comma 18, del Decreto Legge n. 262, dd 03/10/2006, convertito in legge 248/2006, sono stati distinti i valori delle aree sulle quali insistono i fabbricati.

Tenuto conto delle disposizioni di cui sopra e delle circolari esplicative, per quanto riguarda le nuove costruzioni e le acquisizioni in proprietà di immobili, ove il valore dell'area non costituisca autonomo valore contrattuale, la stessa viene valutata al 20% del valore dell'intera spesa costruttiva.

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

Le immobilizzazioni in corso di costruzione, sono classificate a bilancio come acconti ed iscritte nella voce B II 5 dell'attivo, fino a quando l'appalto non è concluso e conseguentemente i beni portati a patrimonio.

Come si evidenzia nel prospetto allegato nel prosieguo della presente relazione, alcuni beni in passato sono stati oggetto di rivalutazione monetaria ai sensi della Legge 72/1983 per € 1.095.490,83; detta riserva è stata parzialmente utilizzata in passato e a bilancio è iscritta per € 1.095.490,83.

In sostanza gli immobili vengono considerati come strumento di una complessa attività immobiliare che riguarda non il mero godimento di una risorsa, ma l'organizzazione di un'impresa che, in base ai vari disposti normativi, opera per la costruzione, la gestione, la manutenzione e ristrutturazione dei beni immobili che sono di fatto strumentali ad una attività economica.

### **Operazioni di locazione finanziaria (leasing) Nessuna appostazione**

#### **Crediti**

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

I crediti di natura commerciale tipicamente a breve termine e senza significativi costi di transizione, il principio contabile non produce cambiamenti rispetto alle precedenti prassi.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole valore.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Per quanto riguarda la morosità dell'utenza, si ritiene adeguato il Fondo Svalutazione Crediti che copre interamente la quota di morosità riferita agli utenti cessati, ritenuta di difficile recupero, nonché la restante morosità dell'utenza ATER. Tale valore corrisponde al 34,09% della morosità complessiva relativa agli utenti ATER.

#### **Debiti**

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta in quanto trattasi di debiti prevalentemente nei confronti dell'Amministrazione regionale e quindi non svalutabili. I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

### **Rimanenze magazzino**

Il materiale di consumo è stato valutato in base al costo di acquisto.

### **Titoli**

Le tre polizze di capitalizzazione sono italiane e destinate a rimanere nel portafoglio dell'Azienda fino alla naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto. Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione maggiorato degli interessi capitalizzati.

Come previsto dal principio contabile OIC 20 si è deciso di avvalersi della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai titoli di debito iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016.

I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

### **Partecipazioni (Nessuna appostazione)**

#### **Azioni proprie (Nessuna appostazione)**

#### **Strumenti finanziari derivati (Nessuna appostazione)**

### **Fondi per rischi e oneri**

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Risultano costituiti:

- Il Fondo rischi per oneri previdenziali è stato prudentemente costituito stante il contenzioso contributivo con l'INPS riguardante i maggiori versamenti richiesti per contributo su maternità e disabilità.
- Il Fondo oneri di manutenzione e ripristino Cave del Predil, costituito dalla vendita degli alloggi è stato istituito per far fronte a future opere di manutenzione sui fabbricati di Cave del Predil conseguenti al previsto degrado del patrimonio edilizio abitativo.
- Il Fondo oneri di manutenzione e ripristino dei beni immobili costituito dalla vendita degli alloggi dell'Azienda (sovvenzionata e convenzionata) è stato istituito per far fronte ai costi per future opere di manutenzione sui fabbricati conseguenti al previsto degrado ordinario del patrimonio edilizio abitativo.
- Il Fondo oneri di manutenzione e ripristino dei beni immobili (L.431/98) costituito con le plusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili dell'Azienda è stato istituito per far fronte ai costi per future opere di manutenzione sui fabbricati conseguenti al previsto degrado ordinario del patrimonio edilizio abitativo.

### **Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

---

## **Imposte sul reddito**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

Le imposte sono determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base al reddito imponibile, tenuto conto dell'aliquota IRES ridotta al 50% per gli Istituti Autonomi per Le Case Popolari, comunque denominati, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29/9/1973, n. 601.

Con il D.L. 30/9/2005, n. 203, è stato modificato l'art. 90 del D.P.R. 917/86.

La formulazione della norma stabilisce che, per gli immobili non strumentali locati da imprese, il reddito ai fini delle imposte dirette sia individuato nel valore maggiore risultante dal confronto tra il reddito fondiario e quello derivante dal canone di locazione ridotto, per un massimo del 5%, delle spese di manutenzione ordinaria effettivamente sostenute. L'art. 185 dello stesso DPR 917/86 prevede però che per i fabbricati dati in locazione a regime legale, la determinazione del reddito è in misura pari al canone di locazione ridotto del 15%.

## **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

L'ATER non ha proventi e oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine e non ha operazioni in valuta.

## **Criteri di rettifica, Criteri di conversione dei valori espressi in valuta (Nessuna appostazione)**

## **Impegni, garanzie e passività potenziali**

L'Azienda ha beni di terzi (2 fotocopiatrici a noleggio).

Parimenti l'Azienda non ha rischi remoti da segnalare.

Le garanzie rilasciate sui beni propri sono relative ad ipoteche rilasciate a favore di banche per la costruzione di alloggi, di cui si illustra nel seguito.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

**Nota integrativa, attivo****Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (Nessuna appostazione)****Immobilizzazioni****Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
9.826	16.470	(6.644)

**Movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
Costo		14.849	10.636	82.266				107.751
Rivalutazioni								
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		14.849	10.636	65.796				91.281
Svalutazioni								
Valore di bilancio				16.470				16.470
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
Incrementi per acquisizioni				7.668				7.668
Riclassifiche (del valore di bilancio)								
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)								
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio								
Ammortamento dell'esercizio				14.312				14.312
Svalutazioni effettuate nell'esercizio								
Altre variazioni								
Totale variazioni				(6.644)				(6.644)
<b>Valore di fine esercizio</b>								
Costo		14.849	10.636	87.570				113.055
Rivalutazioni								
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		14.849	10.636	77.744				103.229
Svalutazioni								
Valore di bilancio				9.826				9.826

**Spostamenti da una ad altra voce**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Nel bilancio al 31/12/2017 non si è ritenuto opportuno effettuare una riclassificazione delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente bilancio.

**Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno**

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non è stata effettuata alcuna attività in tal senso.

**Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo (Nessuna appostazione)**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

**Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio (Nessuna appostazione)**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

**Contributi in conto capitale (Nessuna appostazione)****Finanziamenti di E.R.P**

I finanziamenti erogati dallo Stato e dalla Regione per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria incrementativa degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica concessi agli Istituti Autonomi per Le case Popolari, comunque denominati sono considerati apporti patrimoniali iscritti nel Patrimonio Netto in apposite riserve di capitale, distinte anche in relazione al differente regime di esenzione o imposizione fiscale.

**Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
46.555.859	45.919.434	636.425

**Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	58.559.026		25.703	338.992	765.702	59.689.423
Rivalutazioni	524.477		422	6.203		531.102
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.398.580		21.026	322.981		10.742.587
Svalutazioni	3.558.504					3.558.504
Valore di bilancio	45.126.419		5.099	22.214	765.702	45.919.434
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	328.752			1.372	778.773	1.108.897
Riclassifiche (del valore di bilancio)						
Decrementi per alienazioni e	(1)			(11.701)	49.201	37.499



ATER ALTO FRIULI

dismissioni (del valore di bilancio)						
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio						
Ammortamento dell'esercizio	423.211		1.321	10.441		434.973
Svalutazioni effettuate nell'esercizio						
Altre variazioni						
Totale variazioni	(94.458)		(1.321)	2.632	729.572	636.425
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	58.887.780		25.703	339.121	1.495.274	60.747.878
Rivalutazioni	524.477		422	6.203		531.102
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.821.792		22.347	320.478		11.164.617
Svalutazioni	3.558.504					3.558.504
Valore di bilancio	45.031.961		3.778	24.846	1.495.274	46.555.859

### Terreni e fabbricati

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Ai sensi dell'art. 1, comma 18, del Decreto Legge n. 262, dd 03/10/2006, convertito in legge 248/2006, sono stati distinti i valori delle aree sulle quali insistono i fabbricati.

Tenuto conto delle disposizioni di cui sopra e delle circolari esplicative, per quanto riguarda le nuove costruzioni e le acquisizioni in proprietà di immobili, ove il valore dell'area non costituisca autonomo valore contrattuale, la stessa viene valutata al 20% del valore dell'intera spesa costruttiva.

Le acquisizioni d'esercizio per complessivi € 328.754 sono dovute a:

- € 46.997 relativo al riacquisto di un alloggio a Osoppo in via Batterie 53 in fabbricato oggetto di ristrutturazione (l'importo comprende il valore di € 5.147 dell'area di sedime);
- € 141.317 per lavori straordinari di rivestimenti a cappotto e rifacimenti di manti di copertura, serramenti, adeguamento impianti e antenne tv in diversi fabbricati di proprietà in locazione nei comuni di Ampezzo, Artegna, Bordano, Cavazzo Carnico, Dogna, Forni di Sotto, Gemona del Friuli, Osoppo, Pontebba, Tarvisio, e Tolmezzo;
- € 137.076 per lavori straordinari di rivestimenti a cappotto e rifacimenti di manti di copertura, serramenti, adeguamento impianti e antenne tv in diversi fabbricati di proprietà superficiale in locazione nei comuni di Forni Avoltri, Gemona del Friuli, Lauco, Moggio Udinese, Osoppo, Ovaro e Villa Santina;
- € 3.363 sono lavori di manutenzione straordinaria relativi alla sede aziendale (installazione pompa di calore Split Inverter);
- I decrementi riguardano la cessione gratuita al Comune di Forni di Sotto di un'area residuale iscritta al valore di € 1.

Gli ammortamenti sono relativi alla sede aziendale, a vani ad uso diverso, agli alloggi di proprietà in locazione ed agli alloggi in locazione costruiti in diritto di superficie.

L'intero ammontare degli ammortamenti iscritti fino ad al 2005 in bilancio era stato imputato al valore del solo fabbricato, in quanto unico cespite soggetto ad ammortamento.

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, riletto, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, nel 2006 si è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Negli esercizi precedenti, conseguentemente, non si era proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

*Il valore attribuito alle aree come sopra evidenziato è stato attuato solo extra contabilmente sul libro dei beni ammortizzabili in modo analitico e puntuale per ogni singolo fabbricato, in quanto, come previsto dal "Bilancio CEE", le voci relative ai valori dei terreni dei fabbricati vanno poi unite in un'unica voce.*

Analizzate le imposizioni di cambiamento di rappresentazione di cui all'OIC n. 16 a decorrere dal bilancio 2014 e alla luce di quanto sopra si è convenuto di stornare il valore delle aree ed anche del relativo fondo di ammortamento.

Riguardo al principio contabile in oggetto ed in particolare sulla possibilità di riclassificare la quota di ammortamento riferita al terreno a fondo recupero ambientale si è evidenziato che tale ipotesi è sicuramente riferita a fabbricati industriali soggetti a bonifica delle aree in caso di demolizione e non ai nostri fabbricati abitativi.

Il medesimo criterio è stato mantenuto e le eventuali acquisizioni e per le nuove costruzioni capitalizzate nel 2017. L'importo complessivo delle Aree ammonta a € 4.623.981.

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

### Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non sono state eseguite svalutazioni né ripristino di valori precedenti.

### Immobilizzazioni in corso e acconti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	765.702
Acquisizione dell'esercizio	972.812
Cessioni dell'esercizio	(243.240)
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Altre variazioni	
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>1.495.274</b>

DESCRIZIONE	LAVORI ANNI PRECEDENTI	LAVORI ANNO 2017	LAVORI PATRIMONIALIZZATI	SALDO FINALE
Realizzazione n. 8 alloggi a Venzor	€ 630.157,33	€ 391.801,18	€ -	€ 1.021.958,51
L.R. 47/91 - Località diverse	€ -	€ 138.450,54	€ 125.030,22	€ 13.420,32
Riatto alloggi sfitti Cave del Predil	€ -	€ -	€ -	€ -
Recupero n. 9 minialloggi a Gemon	€ 132.968,44	€ 229.017,77	€ -	€ 361.986,21
L.R. n. 24/99 art. 16 "Fondo sociale	€ -	€ 9.954,00	€ -	€ 9.954,00
Interventi di manutenzione straordin	€ -	€ 118.209,78	€ 118.209,78	€ -
Interventi di manutenzione straordin	€ -	€ -	€ -	€ -
L.R. 1/2016 P.A. 2016-2017 - NC fabbricato di 12 alloggi (6 + 6) in Gemon del Friuli - via Cjarnescole	€ -	€ 49.849,00	€ -	€ 49.849,00
Interventi efficienza energetica e fo	€ -	€ -	€ -	€ -
Riqualificazione energetica fabbrica	€ 2.575,84	€ 23.475,83	€ -	€ 26.051,67
Realizzazione contacalorie ed adeg	€ -	€ 12.054,18	€ -	€ 12.054,18
	<b>€ 765.701,61</b>	<b>€ 972.812,28</b>	<b>€ 243.240,00</b>	<b>€ 1.495.273,89</b>

Tale sezione comprende gli appalti per i lavori di costruzione, di manutenzione straordinaria e di recupero in corso di esecuzione, nonché le acquisizioni di beni immobili destinati al recupero edilizio.

L'incremento è dato dagli stati di avanzamento dei lavori, mentre il decremento è dovuto allo storno dei valori degli appalti conclusi ai conti relativi al patrimonio proprio, con l'avvertenza che per i cantieri aperti al 31/12/2017 è quantificato lo stato di avanzamento per la sola parte ricompresa nella documentazione formalmente prevista dalla normativa sui Lavori Pubblici.

**Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Nell'esercizio non sono state eseguite rivalutazioni di immobilizzazioni materiali.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	524.477		524.477
Impianti e macchinari			
Attrezzature industriali e commerciali	422		422
Altri beni	6.203		6.203
<b>Totale</b>	<b>531.102</b>		<b>531.102</b>

**Finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 l'ATER ha contabilizzato finanziamenti regionali e statali per complessivi di € 918.531 per il recupero conservativo, interventi manutentivi straordinari e nuove costruzioni interamente utilizzati, come sotto indicati:

€ - 10.482 Fondo unico di edilizia sovvenzionata (restituzione quota erogata due volte - decreto n. 2715/TERINF 2017 su cantiere di Gemona del Friuli);

€ 588.000.DPCM del Fondo Casa (cantiere Venzone);

€ 36.000 contributo relativo a due annualità di edilizia convenzionata di cui alla L.R. 6/2003 (cantiere Amaro);

€ 38.247,48 di cui al Dpgr 119/2004 art. 23 (cantieri di Tolmezzo e Gemona);

€ 125.030 di cui alla L.R. 47/91 (cantieri di Ampezzo, Forni di Sotto, Pontebba, Osoppo, Ovaro)

€ 141.736 di cui Fondo sociale L.R. 24/99 art. 16 (Comuni vari)

Riguardo al Fondo sociale regionale L.R. 1/2016 art. 44 annualità 2017, oltre agli importi capitalizzati di cui sopra, sono stati utilizzati € 180.560 per interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio di edilizia sovvenzionata.

Rimangono ancora a disposizione per complessivi € 838.093 e sono contabilizzati tra i debiti verso la Regione, contributi relativi al Fondo sociale regionale L.R. 24/99 art. 16 per € 838.093 (fondi 2012 per € 245.528,08; 2013 di € 132.905,25; 2014 di € 148.355,24, 2016 € 161.060,04 e 2017 € 150.245 da utilizzare per interventi programmati; fondi L.R 47/91 per € 173.329;

Per la contabilizzazione dei finanziamenti che incrementano il valore del patrimonio è stato scelto il metodo dell'accantonamento a riserva del patrimonio netto.

**Operazioni di locazione finanziaria (Nessuna appostazione)****Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
6.642.054	1.189.107	5.452.947

**Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati**

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
Costo							1.188.319	
Rivalutazioni								

ATER ALTO FRIULI

Svalutazioni								
Valore di bilancio							1.188.319	
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
Incrementi per acquisizioni							5.452.947	
Riclassifiche (del valore di bilancio)								
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)								
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio								
Svalutazioni effettuate nell'esercizio								
Altre variazioni								
Totale variazioni							5.452.947	
<b>Valore di fine esercizio</b>								
Costo							6.641.266	
Rivalutazioni								
Svalutazioni								
Valore di bilancio							6.641.266	

**Partecipazioni, Strumenti finanziari derivati (Nessuna appostazione)****Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati**

	Crediti immobilizzati verso imprese controllate	Crediti immobilizzati verso imprese collegate	Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio					788	788
Variazioni nell'esercizio						
Valore di fine esercizio					788	788
Quota scadente entro l'esercizio					788	788
Quota scadente oltre l'esercizio						
Di cui di durata residua superiore a 5 anni						

Non vi sono variazioni intervenute nell'esercizio.

Descrizione	31/12/2016	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2017
Imprese controllate							
Imprese collegate							
Imprese controllanti							
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti							
Altri	788						788
Arrotondamento							
<b>Totale</b>	<b>788</b>						<b>788</b>

Trattasi di cauzioni relative a depositi per lavori.

**Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica**

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso controllanti	Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia					788	788
Totale					788	788

**Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine (Nessuna appostazione)****Valore delle immobilizzazioni finanziarie****Altri titoli**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
6.641.266	1.188.319	5.452.947

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Incrementi per acquisizioni	Riclassifiche	Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	Rivalutazioni	Svalutazioni	Altre variazioni	Fair value
Titoli a cauzione							
Titoli in garanzia							
Altri	6.031.037		571.590			(6.500)	
(F.do svalutazione titoli immob.ti)							
Strumenti finanziari derivati							
Arrotondamento							
<b>Totale</b>	<b>6.031.037</b>		<b>571.590</b>			<b>(6.500)</b>	

La polizza Generali di € 571.590 in scadenza nel corso dell'anno è stata rinnovata con una nuova polizza di € 1.000.000. € 6.500 sono gli oneri accessori per l'investimento. Detta Polizza ha una durata fino al 2022.

Polizza di Capitalizzazione BNL di € 616.728 è stata incrementata di ulteriori fondi per € 3.000.000 con durata fino al 2020.

Nuova Polizza di capitalizzazione Credit Agricole di € 2.000.000 con durata fino al 2022.

Gli importi investiti nelle polizze derivano dall'impiego della liquidità smobilizzata sul conto di Mediocredito.

Tali titoli rappresentano un investimento duraturo da parte dell'Azienda; risultano iscritti al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione maggiorati degli interessi capitalizzati e non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Nessun titolo immobilizzato ha subito cambiamento di destinazione.

**Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati**

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Altri ...	6.641.266	
Totale	6.641.266	

Nel bilancio non sono iscritti altri titoli immobilizzati per valore superiori al loro fair value.

**Attivo circolante****Rimanenze**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
3.364	4.044	(680)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Trattasi di materiale vario di cancelleria.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	4.044	(680)	3.364
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
Lavori in corso su ordinazione			
Prodotti finiti e merci			
Acconti			
<b>Totale rimanenze</b>	<b>4.044</b>	<b>(680)</b>	<b>3.364</b>

**Crediti iscritti nell'attivo circolante**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.043.041	1.199.448	(156.407)

**Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	785.560	(160.928)	624.632	157.498	467.134	170.257
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante						
Crediti tributari iscritti	17.255	46.331	63.586	63.586		

nell'attivo circolante						
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante						
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	396.633	(41.810)	354.823	278.328	76.495	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.199.448	(156.407)	1.043.041	499.412	543.629	170.257

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare tutti i crediti.

*Le politiche contabili adottate dalla società sono le seguenti: la mancata attualizzazione dei crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi essendo prevalentemente crediti verso l'utenza che sono rappresentati mediamente da importi frazionati; oltre i 12 mesi sono stati oggetto di valutazione di solvibilità con l'istituzione di fondo svalutazione; una parte prevalente dei crediti è oggetto di ipoteca quale garanzia a favore dell'Ater; i crediti verso la Regione non sono stati oggetto di attualizzazione per evidenti garanzie sulla loro erogazione.*

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

#### **I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2017 sono così costituiti:**

I crediti verso clienti esigibili entro 12 mesi sono pari a € 157.498 e sono costituiti da crediti verso utenti e assegnatari per canoni, servizi a rimborso e quote di riscatto scadute. Il fondo svalutazione crediti è stato utilizzato nel corso dell'anno per € 21.761 ed incrementato di € 20.000.

I crediti tributari esigibili entro 12 mesi sono complessivamente pari a € 63.586, di cui € 3.420 per importo residuale istanza rimborso deduzione IRAP anni 2010-2011 e € 60.166 per maggior acconti sulle imposte.

I crediti verso altri esigibili entro 12 mesi pari a € 278.328, sono costituiti per € 43.794 da crediti verso la Regione FVG per contributi su mutui e anticipazioni regionali, CDDPP e banche; essi hanno una durata correlata a quella del mutuo stesso; € 228.532 per anticipazioni diverse a utenti e assegnatari e condomini per spese condominiali; 6.001 è relativa a crediti diversi (verso la banca tesoriere e altri).

I crediti verso clienti esigibili oltre 12 mesi sono pari a € 467.134; per e 143.048 per crediti verso inquilini; per € 402.945 quelli vantati verso ex inquilini che hanno acquistato l'alloggio usufruendo delle agevolazioni per la rateizzazione del pagamento, così come previsto dalla ex L.R. 75/82, e L.R. 6/2003 e successivamente dalle deliberazioni sui piani di vendita; tali crediti sono vincolati con ipoteche a nostro favore. € 78.859 è il fondo svalutazione crediti.

I crediti verso altri esigibili oltre 12 mesi pari a € 76.495, sono crediti verso la Regione FVG (fondo unico L.R. 6/2003 art. 23) per finanziamenti pluriennali su interventi costruttivi e di ristrutturazione del patrimonio edilizio dell'Azienda; essi hanno una durata correlata a quella del finanziamento stesso.

L'ATER non ha crediti che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

#### **Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica**

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso collegate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	624.632					63.586		354.823	1.043.041
Totale	624.632					63.586		354.823	1.043.041

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2016	7.030	80.621	87.651
Utilizzo nell'esercizio		21.762	21.762
Accantonamento esercizio		20.000	20.000
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>7.030</b>	<b>78.859</b>	<b>85.889</b>

Il fondo svalutazione crediti al 31/12/2017 ammonta a complessivi € 85.889.

E' stato utilizzato per € 221.762 per lo stralcio di 7 posizioni di ex inquilini come da Provvedimento del Direttore Generale n. 88/2017.

Tale importo comprende interamente la quota di morosità riferita agli utenti cessati, ritenuta di difficile recupero, nonché la restante morosità dell'utenza ATER.

E' da evidenziare che il valore complessivo dei debiti per morosità dell'utenza ammonta a € 251.877.

Tale valore corrisponde al 34,09% della morosità relativa agli utenti ATER.

Sui crediti verso l'utenza, il tasso di interesse effettivo di mora applicato è pari al tasso legale.

#### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

##### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni

Nel 2017 non sono iscritte a bilancio attività finanziarie che costituiscono immobilizzazioni.

#### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
5.225.099	10.272.936	(5.047.837)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	10.271.773	(5.048.129)	5.223.644
Assegni			
Denaro e altri valori in cassa	1.163	292	1.455
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>10.272.936</b>	<b>(5.047.837)</b>	<b>5.225.099</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

I depositi bancari sono collocati in su c/c Friuladria Credit Agricole Cassiere dell'Azienda dal 1.1.2017 per € 1.580.276; in c/c Banca Mediocredito per € 3.633.908 e su c/c BNL per € 64; due c/c postali usati dall'utenza per il versamento delle relative competenze. Una parte della liquidità per € 5.500.000 è stata investita durante l'anno in polizze di capitalizzazione.

#### Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.492	1.995	(503)



Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio		1.995	1.995
Variazione nell'esercizio		(503)	(503)
Valore di fine esercizio		1.492	1.492

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
risconti attivi polizze assicurative	621
risconti attivi abbonamenti vari	374
risconti attivi canone mantenimento firma remota	50
risconti attivi canone noleggio fotocopiatrice	182
risconti attivi bolletta telefonica	265
	<b>1.492</b>

### Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non vi sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.)

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
48.422.209	47.501.284	920.925

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	634.111							634.111
Riserva da soprapprezzi o delle azioni								
Riserve di rivalutazione	1.095.491							1.095.491
Riserva legale	51.501							51.501
Riserve statutarie								
Riserva	150.741			3.168				153.909

## ATER ALTO FRIULI

straordinaria								
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile								
Riserva azioni o quote della società controllante								
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni								
Versamenti in conto aumento di capitale								
Versamenti in conto futuro aumento di capitale								
Versamenti in conto capitale								
Versamenti a copertura perdite								
Riserva da riduzione capitale sociale								
Riserva avanzo di fusione								
Riserva per utili su cambi non realizzati								
Riserva da conguaglio utili in corso								
Varie altre riserve	45.566.272		(10.483)	929.014				46.484.803
Totale altre riserve	45.717.013		(10.483)	932.182				46.638.712
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi								
Utili (perdite) portati a nuovo								
Utile (perdita) dell'esercizio	3.168				(3.168)		2.394	2.394
Perdita ripianata nell'esercizio								
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio								
Totale patrimonio netto	47.501.284		(10.483)	932.182	(3.168)		2.394	48.422.209

Il patrimonio netto è costituito dal Fondo di dotazione, dalla riserva di rivalutazione monetaria, dalla riserva legale, dalla riserva straordinaria e da altre riserve per finanziamenti ricevuti.

L'incremento di € 918.531 è dovuto per € 929.014 ai finanziamenti delle leggi L.R.6/2003 art. 23 D.P.Reg. 0119/Pres. del 13/4/2004 (€ 38.247), dalla L.R. 24/99 art. 16 Fondo Sociale (€ 141.736), L.R. 47/91 (€ 125.030) e DPCM 16/7/2009 (€ 588.000) e alla restituzione del Fondo unico 112/98 di (-€ 10.483) per doppio contributo ricevuto, L.R.6/2003 art. 4 convenzionata (€ 36.000) ricevuti e utilizzati, per la costruzione, ristrutturazione ed adeguamento incrementativi del proprio patrimonio edilizio; per € per € 3.168 quale destinazione del precedente utile d'esercizio alla riserva straordinaria ed € 2.394 quale utile dell'esercizio.

Il decremento è dovuto alla destinazione dell'utile del precedente esercizio a riserva straordinaria di € 3.168.

#### Dettaglio delle altre riserve

Descrizione	Importo
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)	33.530.154
riserva finanziamenti statali e regionali tassati irap	12.954.648
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	46.484.803

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	634.111		B	634.111		
Riserva da soprapprezzo delle azioni			A,B,			
Riserve di rivalutazione	1.095.491		A,B	1.095.491		
Riserva legale	51.501		A,B	51.501		
Riserve statutarie			A,B, D			
<b>Altre riserve</b>						
Riserva straordinaria	153.909		A,B,D	153.909		
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile			A,B,C,D			
Riserva azioni o quote della società controllante			A,B,C,D			
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni			A,B,C,D			
Versamenti in conto aumento di capitale			A,B,C,D			
Versamenti in conto futuro aumento di capitale			A,B,C,D			
Versamenti in conto capitale			A,B,C,D			
Versamenti a copertura perdite			A,B,C,D			

ATER ALTO FRIULI

Riserva da riduzione capitale sociale			A,B,C,D			
Riserva avanzo di fusione			A,B,C,D			
Riserva per utili su cambi non realizzati			A,B,C,D			
Riserva da conguaglio utili in corso			A,B,C,D			
Varie altre riserve	46.484.803			46.484.802		
Totale altre riserve	46.638.712			46.638.711		
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi			A,B,C,D			
Utili portati a nuovo			A,B,C,D			
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio			A,B,C,D			
Totale	48.419.815			48.419.814		
Quota non distribuibile				48.419.814		
Residua quota distribuibile						

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

#### Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)	33.530.154		A,B,D	33.530.154		
riserva finanziamenti statali e regionali tassati irap	12.954.648		A,B,D	12.954.648		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		A,B,D			
Totale	46.484.803					

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

#### Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Non vi sono movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi (art. 2427 bis, comma 1, n. 1 b) quater.

**Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto**

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>					
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni	634.111	51.501	46.271.196	4.250	46.961.058
Altre variazioni					
- Incrementi			541.308	3.168	544.476
- Decrementi				4.250	4.250
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				3.168	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	634.111	51.501	46.812.504	3.168	47.501.284
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			(10.483)		(10.483)
Altre variazioni					
- Incrementi			932.182	2.562	934.744
- Decrementi				3.168	3.168
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				2.394	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	634.111	51.501	47.734.203	2.394	48.422.209

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

## a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
ex L 72/1983 - imponibile	540.749	
ex L 72/1983 - non imponibile	554.742	

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
contributi dello Stato	15.930.953
contributi di altri enti	11.593.990
contributi ex art. 55 tuir 917/86	2.705.501
riserva tassata irap finanziamenti statali e regionali	12.954.648
riserva tassata irap fondo sociale regionale	1.822.819
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	540.749
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	
	<b>45.548.660</b>

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
riserva legale	51.501
altre riserve tassate	153.909
riserva tassata contributi frazionati	3.299.710
riserva di rivalutazione ex legge 72/1983	554.742
Riserva sovrapprezzo azioni	
	<b>4.059.862</b>

### Riserve negativa per acquisto di azioni proprie (Nessuna appostazione)

### Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.981.922	1.984.552	(2.630)

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio				1.984.552	1.984.552
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Accantonamenti o nell'esercizio				30.000	30.000
Utilizzo nell'esercizio				32.630	32.630
Altre variazioni					
Totale variazioni				(2.630)	(2.630)
Valore di fine esercizio				1.981.922	1.981.922

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2017, pari a Euro 1.981.922, risulta così composta:

- Fondo per oneri previdenziali futuri personale dipendente e dai fondi manutenzione sul patrimonio edilizio (fondo oneri di manutenzione e ripristino Cave del Predil, fondo per oneri di manutenzione e ripristino alloggi Ater, fondo manutenzioni stabili edilizia convenzionata e fondo manutenzione alloggi L. 431/98).
- Relativamente al Fondo oneri previdenziali futuri che è stato utilizzato per € 1.189, riguardanti debiti per futuri maggiori oneri previdenziali INPS che fanno seguito ad accertamento per mancati versamenti contributi su maternità. (A tal proposito l'Ater ha in corso due ricorso giudiziari di cui uno in Cassazione). Il valore al 31/12 è di € 3.761.
- Il fondo oneri di manutenzione e ripristino alloggi di edilizia convenzionata è destinato alla manutenzione e ripristino alloggi di edilizia convenzionata dell'Ater; nel 2017 è stato utilizzato per € 10.638 per l'abbattimento dei costi di manutenzione negli alloggi di Paluzza e Tolmezzo portandolo a € 53.093.
- Il fondo manutenzione stabili è destinato alla manutenzione e ripristino alloggi di edilizia sovvenzionata. Nel 2017 è stato utilizzato per € 11.471 ed è stato incrementato di € 30.000 portandolo a € 1.249.402.
- Il fondo oneri di manutenzione e ripristino Cave del Predil è stato utilizzato per complessivi € 7.514 portandolo a € 577.872.
- Il fondo manutenzione e ripristino alloggi L. 431/98 è stato utilizzato per € 1.818. Attualmente è pari a € 97.794 da destinare ad interventi di manutenzione di alloggi affittati a canone di mercato.

**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
674.738	632.993	41.745

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	632.993
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	54.278
Utilizzo nell'esercizio	12.533
Altre variazioni	
Totale variazioni	41.745
Valore di fine esercizio	674.738

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il decremento di € 12.533 è dovuto per € 2.258 all'imposta sostitutiva del 17% anticipata sulla rivalutazione a carico dei dipendenti, € 10.275 quale quota volontaria dei dipendenti destinata ai fondi.

L'incremento è dovuto alla quota accantonata per l'anno 2017.

Nell'esercizio successivo al 31/12/2017 è prevista una cessazioni di lavoro per pensionamento a novembre 2018.

**Debiti**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
8.366.415	8.432.537	(66.122)

**Variazioni e scadenza dei debiti**

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti						
Debiti verso banche	67.168	(46.455)	20.713	20.713		
Debiti verso altri finanziatori	6.527.726	(263.192)	6.264.534	268.864	5.995.670	4.887.368
Acconti	245.171	78.772	323.943	323.943		
Debiti verso fornitori	177.702	71.746	249.448	249.448		
Debiti rappresentati da titoli di credito						
Debiti verso imprese controllate						
Debiti verso imprese collegate						
Debiti verso controllanti						
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti						
Debiti tributari	19.430	10.967	30.397	30.397		
Debiti verso istituti di	34.601	1.606	36.207	36.207		

## ATER ALTO FRIULI

previdenza e di sicurezza sociale						
Altri debiti	1.360.739	80.434	1.441.173	1.250.704	190.469	
Totale debiti	8.432.537	(66.122)	8.366.415	2.180.276	6.186.139	4.887.368

I debiti più rilevanti al 31/12/2017 risultano così costituiti:

L'importo dei debiti verso banche entro 12 mesi è di € 20.713 ed esprime l'effettivo debito esigibile a fine esercizio.

I debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi pari a € 268.864 sono relativi a anticipazioni regionali da restituire.

La voce acconti entro 12 mesi per € 393.943 accoglie gli anticipi ricevuti dagli inquilini ed assegnatari per spese reversibili.

I Debiti verso fornitori entro 12 mesi per € 249.448 sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione) nella misura corrispondente definito con la controparte. In essi sono compresi i debiti per fatture da ricevere pari a € 189.482.

Tra i debiti tributari entro 12 mesi per complessivi € 30.397, vi sono € 17.791 di ritenute fiscali verso terzi e dipendenti, € 617 per Iva, imposte di bollo € 2.023 e imposte d'esercizio € 9.966.

Non vi sono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

Il debito verso Enti previdenziali entro 12 mesi pari a € 36.207 accoglie il debito contributivo maturato sugli stipendi.

Nella voce Altri debiti in scadenza entro 12 mesi per € 1.250.704, vi sono erogazioni in via anticipata di finanziamenti regionali per i quali non sono state eseguite od ultimate le opere: di cui € 838.093 residuo fondo sociale 2012,2013,2014,2016 e 2017, € 38.247 art. 23 L.R. 3/2006, € 173.329 L.R. 47/91, € 54.994 debiti verso dipendenti per produttività e ferie non godute; € 109.279 depositi cauzionali utenti ed il restante importo di € 36.762 per debiti verso enti previdenziali e fondo sociale verso utenti.

I debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi pari a € 5.895.670 sono relativi a anticipazioni regionali.

Tra gli altri debiti oltre 12 mesi per € 190.469, troviamo i depositi cauzionali utenti per € 113.974 e per € 76.495 il fondo unico L.R. 6/2003 art. 23 per finanziamenti pluriennali.

Non vi sono operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

#### Evidenza dei Debiti per Mutui verso banche e Amministrazione Regionale al 31/12/2017

N.	POSIZIONE	BANCA	RESIDUO DEBITO AL 31/12/2016	RESIDUO DEBITO AL 31/12/2017
1	238082	CA.RI.P.LO.	€ 43.690,61	€ 15.120,55
2	238083	CA.RI.P.LO.	€ 7.317,67	€ 0
3	238084	CA.RI.P.LO.	€ 8.079,91	€ 2.796,42
4	238085	CA.RI.P.LO.	€ 8.079,91	€ 2.796,42
			<b>€ 67.168,10</b>	<b>€ 20.713,39</b>
5	768	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 1.084,05	€ 0
6	468	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 83.087,23	€ 78.579,08
7	795	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 107.795,08	€ 102.127,97
8	2915	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 542.174,90	€ 515.066,16
9	2935	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 331.204,53	€ 315.432,87
10	2125	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 220.882,22	€ 211.278,64
11	343	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 718.757,32	€ 687.507,00
12	576	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 567.362,64	€ 543.722,52
13	342	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 639.259,43	€ 612.623,61



## ATER ALTO FRIULI

14	1169	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 573.451,25	€ 549.557,45
15	395	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 98.647,02	€ 94.701,14
16	1279	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 191.700,45	€ 184.032,43
17	3115	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 94.896,75	€ 91.100,87
18	2596	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 218.793,63	€ 210.041,89
19	2151	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 210.916,70	€ 202.480,04
20	3116	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 540.661,37	€ 520.636,87
21	3117	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 191.553,12	€ 184.458,56
22	2331	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 971.016,53	€ 937.533,21
23	2353	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 24.840,56	€ 24.012,54
24	2092	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 199.641,12	€ 199.641,12
			<b>€ 6.527.725,90</b>	<b>€ 6.264.533,97</b>
			<b>€ 6.594.894,00</b>	<b>€ 6.285.247,36</b>

**Suddivisione dei debiti per area geografica**

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Obbligazioni	Obbligazioni convertibili	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti rappresentati da titoli di credito	Debiti verso imprese controllate	Debiti verso imprese collegate	Debiti verso imprese controllanti	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia				20.713	6.264.534	323.943	249.448						30.397	36.207	1.441.173	8.366.415
Totale				20.713	6.264.534	323.943	249.448						30.397	36.207	1.441.173	8.366.415

**Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):  
{ }.

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti						
Debiti verso banche					20.713	20.713
Debiti verso altri finanziatori					6.264.534	6.264.534
Acconti					323.943	323.943
Debiti verso fornitori					249.448	249.448
Debiti rappresentati da titoli di credito						
Debiti verso imprese controllate						
Debiti verso imprese collegate						
Debiti verso controllanti						

## ATER ALTO FRIULI

Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti						
Debiti tributari					30.397	30.397
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale					36.207	36.207
Altri debiti					1.441.173	1.441.173
Totale debiti					8.366.415	8.366.415

Dei precedenti debiti, alcuni sono assistiti da garanzia reale su beni sociali: si tratta di ipoteche su mutui ammontanti al 31/12/2017a € 774.685. Sono relative a tre mutui assunti per la costruzione di alloggi nei comuni di Tarvisio, Forni Avoltri e Forni di Sopra, nei confronti della ex Cariplo e scadenti entro il giugno 2018.

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i debiti in quanto trattasi di debiti prevalentemente nei confronti dell'Amministrazione regionale e quindi non svalutabili. I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

#### Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.)

Non vi sono debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

#### Finanziamenti effettuati da soci della società

Non vi sono Debiti verso soci per finanziamenti" (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.)

#### Operazioni di ristrutturazione del debito

Non vi sono operazioni di ristrutturazione del debito

#### Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
35.451	52.068	(16.617)

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	639	51.429	52.068
Variazione nell'esercizio	(36)	(16.581)	(16.617)
Valore di fine esercizio	603	34.848	35.451

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
risconti passivi interessi da cessionari rateali	34.848
rateo passivo interessi su anticipazioni regione fvg	603
Altri di ammontare non apprezzabile	
	<b>35.451</b>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Vi sono risconti aventi durata superiore a cinque anni pari a € 6.834 essi sono gli interessi su cessionari di alloggi in forma rateale. Il valore elevato dei risconti passivi è relativo ad interessi attivi calcolati sulla cessione degli alloggi per l'intero periodo della dilazione.

**Nota integrativa, conto economico****Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.861.392	1.970.581	(109.189)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.552.652	1.570.888	(18.236)
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	74.696	96.911	(22.215)
Altri ricavi e proventi	234.044	302.782	(68.738)
<b>Totale</b>	<b>1.861.392</b>	<b>1.970.581</b>	<b>(109.189)</b>

I ricavi delle vendite e prestazioni pari a € 1.552.652 sono così ripartiti:

- canoni di locazione per complessivi € 1.495.394
- alloggi in proprietà di edilizia sovvenzionata € 1.411.498;
- alloggi in proprietà di edilizia convenzionata € 67.465;
- alloggi in proprietà L. 431/98 € 10.938;
- indennità occupazione alloggi di proprietà € 4.493;
- corrispettivi e rimborsi per amministrazione alloggi € 2.258;
- corrispettivi e rimborsi per manutenzione alloggi € 1.430;
- corrispettivi per rendicontazione servizi € 29.882;
- diritti di segreteria su contratti assegnatari € 3.316
- recupero imposta di registro su contratti locazione € 20.327;
- altri ricavi € 44

Incrementi immobilizzazione per lavori interni € 74.696 sono i corrispettivi tecnici su interventi edilizi (regie su lavori con utilizzo di finanziamenti e con risorse proprie) effettuati dal personale ater.

Gli altri ricavi e proventi per € 234.043 sono così ripartiti:

- recupero spese e diritti di segreteria, rimborsi spese vive e legali , rimborsi e ricavi diversi € 8.500;
- recuperi per sinistri e risarcimenti assicurativi € 8.730;
- sopravvenienze attive per € 72;
- g.s.e. – contributo scambio sul posto € 182;
- proventi da cessione titoli efficienza energetica (TEE) € 3.494; ricavi della vendita di beni strumentali € 672;
- I contributi in conto esercizio pari a per € 212.393 si riferiscono a : € 31.208 si riferiscono a contributi per maggiori interessi su mutui; € 625 contributo gse c/energia; € 180.560, sono l'utilizzo del fondo sociale regionale di cui all'art. 44 della L.r. 1/2016 per spese di manutenzione ordinaria su alloggi di edilizia sovvenzionata oltre all'iva indetraibile (devesi rilevare che con la legge regionale n. 2/2006 art. 49 tale contributo è definito come "finanziamento destinato ad interventi di manutenzione degli immobili di edilizia sovvenzionata).

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

**Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	57.214
Fitti attivi	1.495.394
Altre	44
otale	1.552.652

**Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	1.552.652
<b>Totale</b>	<b>1.552.652</b>

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro zero

**Costi della produzione**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.888.476	1.981.548	(93.072)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	4.794	4.936	(142)
Servizi	436.335	423.722	12.613
Godimento di beni di terzi	7.196	5.328	1.868
Salari e stipendi	614.428	621.703	(7.275)
Oneri sociali	159.543	167.898	(8.355)
Trattamento di fine rapporto	54.278	53.312	966
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	1.161	4.158	(2.997)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	14.312	16.453	(2.141)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	434.973	440.212	(5.239)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime	680	498	182
Accantonamento per rischi	20.000		20.000
Altri accantonamenti	30.000	149.000	(119.000)
Oneri diversi di gestione	110.776	94.328	16.448
<b>Totale</b>	<b>1.888.476</b>	<b>1.981.548</b>	<b>(93.072)</b>

**Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi**

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto B (Valore della produzione) del Conto economico.

L'importo per un totale di € 4.793 riguarda le spese di cancelleria e stampati per € 2.519 e carburante per autovetture per € 2.274.

**Costi per servizi**

Questa voce per complessivi € 436.335 riguarda prevalentemente diverse spese di funzionamento degli uffici (luce, acqua, gas, postali, telefoniche, pulizie, gestione automezzi, acquisti libri e riviste, contratti di assistenza e manutenzione, ecc), spese relative agli organi istituzionali ed alle commissioni ivi istituite, spese riguardanti gli stabili (assicurazioni, sfitti condominiali, spese legali, manutenzioni, gestione incassi, ecc); spese professionali esterne (legali, fiscali, tecniche ed informatiche, notarili, ecc); spese legate al personale (mensa, rimborsi, formazione, uso automezzi, ecc. Servizio energia € 4.634; Gas € 5.178; acqua € 366; Rimborso a piè di lista al personale € 905 ed indennità chilometriche € 556, una delle spese più rilevanti riguarda la manutenzione ordinaria degli stabili pari a € 164.351 corrispondenti all'utilizzo del fondo sociale regionale art. 44 L.R. 1/2016. Sono stati eseguiti lavori di edilizia convenzionata per € 1.745 utilizzando direttamente una parte del fondo manutenzione stabili presenti tra i Fondi per rischi ed oneri. Sono inoltre stati fatti lavori di manutenzione ordinaria per gli alloggi di Cave del Predil per € 254

imputati direttamente al relativo fondo rischi. Sono inoltre stati fatti lavori di manutenzione ordinaria per gli alloggi L. 431/98 per € 1.586 imputati direttamente al relativo fondo rischi; Manutenzione esterna macchinari e impianti € 180. Le spese professionali su interventi edili per complessivi € 4.530 riguardano la redazione dei certificati energetici. Emolumenti il Collegio sindacale € 5.518. Formazione del personale € 1.314; Servizio pulizie sede € 5.899; servizi commerciali x bollettazione € 7.806; pubblicità € 1.655; Spese per uso autovetture aziendali comprensivi di manutenzione e assicurazione e bollo € 2.687; Le spese legali per contenzioso con gli inquilini e utenti per € 31.388; Mensa aziendale per il personale dipendente € 11.407; manutenzione macchine ufficio € 1.163; Servizio elaborazione dati € 5.764; spese telefoniche € 4.678; postali e affrancatura € 4.914; servizi bancari € 381; assicurazioni diverse (patrimonio immobiliare e patrimonio immobiliare e mobiliare, assicurazioni contrattuali del personale) € 43.995; viaggi € 2.104; Commissione accertamento requisiti soggettivi per € 1.569; spese per la sicurezza € 4.260; Quote associative Federcasa per € 9.534; Costi per alloggi sfitti in gestione e amministrazioni condominiali gestite da terzi € 62.688; Altre spese varie di gestione per € 4.860. Altre spese legali e per consulenze sono pari a € 42.051 comprendono consulenze legali € 5.980, realizzazione qualità aziendale € 2.781, informatiche € 4.920; valutazione immobili € 1.900 nonché servizio gestione del personale ordinaria € 7.820; gestione straordinaria personale € 12.877; gestione appalti € 5.773.

### Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente (€ 829.411) ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge, nonché gli aumenti derivanti dall'applicazione dei contratti collettivi ammonta.

Retribuzioni	571.128
Premi e altri elementi	43.300
Oneri sociali a carico dell'impresa	159.543
Altri costi	1.161
Accantonamento di fine rapporto	54.278

### Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali (€ 14.312)

Amm ammortamento licenze software	14.312
-----------------------------------	--------

### Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali (€434.973)

sede	9.090
u.i. diverse	338
fabbricati di proprietà in locazione	152.415
fabbricati di proprietà in locazione in diritto di superficie	261.369
attrezzature industriali e commerciali ( scaffalature)	1.321
autovetture	2.862
Mobili e arredi uffici	256
Macchine elettriche ed elettroniche	7.323

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

### Altre svalutazioni delle immobilizzazioni (Nulla da segnalare)

### Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide e Accantonamento per rischi

Il fondo rischi su crediti verso utenti parzialmente utilizzato è stato incrementato della quota di € 20.000 onde ottenere un valore congruo in base al rischio di recupero morosità pendenti degli utenti.

### Altri accantonamenti

Sono stati effettuati accantonamenti per futuri oneri di manutenzione e ripristino alloggi Ater per € 30.000 per eseguire futuri interventi di manutenzione.

**Oneri diversi di gestione**

L'importo complessivo di € 110.776 è composto per € da 6.809 IMU e per € 1.526 TASI, dall'Iva indetraibile su acquisti per € 40.623 (la quota relativa alla manutenzione ordinaria è riclassificata in questo conto per una migliore rappresentazione contabile) pari al 98% di indetraibilità, dall'imposta di registro sui canoni di locazione € 37.705 (di cui una parte viene recuperata a carico dell'utenza e presente tra i ricavi), imposta di bollo € 8.519; abbonamenti vari € 627, Tributi locali € 1.888, dalla quota a carico Ater del fondo sociale per € 4.935; tassa di concessione governativa € 516; imposte e tasse esercizi anni precedenti € 903; minusvalenza derivante dalla cessione area al Comune di Forni di Sotto € 1; multe e ammende € 224 (sanzioni e mora su cartelle Inps relative al contenzioso in corso); oneri diversi € 6.500

**Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
151.102	168.913	(17.811)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	38.011	25.076	12.935
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	115.108	146.207	(31.099)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(2.017)	(2.370)	353
Utili (perdite) su cambi			
<b>Totale</b>	<b>151.102</b>	<b>168.913</b>	<b>(17.811)</b>

**Altri proventi finanziari**

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					98.178	98.178
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi					54.941	54.941
Arrotondamento						

L'importo complessivo di € 153.119 è composto da interessi su depositi bancari per € 98.178, da € 38.011 per interessi su polizze di capitalizzazione, da cessionari alloggi per € su mutui e anticipazioni per € 15.404; interessi su crediti di imposta Irap € 1.526.

**Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	
Debiti verso banche	1.857
Altri	159
<b>Totale</b>	<b>2.017</b>

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari						
Interessi fornitori					159	159
Interessi medio credito					1.845	1.845
Sconti o oneri finanziari					12	12
Interessi su finanziamenti						
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie						
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento					1	1
<b>Totale</b>					<b>2.017</b>	<b>2.017</b>

L'importo complessivo di € 2.017 è composto da interessi su mutui e anticipazioni per € 1.845 mentre € 159 sono gli interessi su cauzioni riconosciuti agli inquilini; € 12 spese bancarie.

#### Utile e perdite su cambi

Non vi sono utili e perdite su cambi.

#### Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Non sono state effettuate rettifiche di valore di attività e passività finanziarie.

#### Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Non vi sono elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali.

#### Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
121.624	154.778	(33.154)

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	121.624	154.778	(33.154)
IRES	84.051	127.965	(43.914)
IRAP	37.573	26.813	10.760
Imposte sostitutive			
<b>Imposte relative a esercizi precedenti</b>			
<b>Imposte differite (anticipate)</b>			
IRES			
IRAP			
<b>Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale</b>			
<b>Totale</b>	<b>121.624</b>	<b>154.778</b>	<b>(33.154)</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Si evidenzia che le imposte potrebbero subire delle modifiche in sede di redazione della dichiarazione annuale.

Per quanto attiene l'IRES, il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti verso la società consolidante al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

### Fiscalità differita / anticipata

Non è stata effettuata la fiscalità differita e/o anticipata.

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	2	2	
Impiegati	16	15	1
Operai			
Altri			
<b>Totale</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>1</b>

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altri dipendenti	Totale Dipendenti
Numero medio	1	2	16			19

I dipendenti dell'Azienda sono così suddivisi: 1 Dirigente del Servizio Amministrativo che svolge anche le funzioni di Direttore Generale, 8 dipendenti Area tecnica di cui 2 quadri, 10 dipendenti servizio amministrativo. Non vi sono operai alle dipendenze dell'Azienda.

Nel mese di settembre è stato assunto a tempo determinato un dipendente presso l'Area Tecnica Progettuale (ufficio progettazioni).

Il contratto vigente alla data del 31/12/2017 è il C.C.N.L. Federcasa 2016/2018, recepito in data 28/12/2017, nel mentre per i dirigenti è quello della CISPEL 2009-2013, da ultimo recepito in data 22/12/2009 e confermato con deliberazione 12/2016.

Al Direttore generale è applicato un contratto individuale.

### Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e collegio unico dei revisori dei conti

	Amministratori	Sindaci
Compensi		5.518
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

Nell'anno 2017 non vi sono compensi riguardanti gli Amministratori in quanto, ai sensi della L.R. 1/2016 art. 39, l'Azienda è rappresentata dal Direttore Generale, attualmente dipendente dell'Azienda, che percepisce un unico compenso.

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti all'organo di controllo che svolge anche il controllo contabile e controllo legale: € 5.518 di cui € 1.896 per indennità di carica.



**Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società**

La società non ha emesso strumenti finanziari.

**Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati**

La società non ha strumenti finanziari derivati.

**Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate**

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

**Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

**Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Non vi sono fatti di rilievo di tipo contabile avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

**Destinazione del risultato d'esercizio**

Si destina il risultato d'esercizio:

<b>Risultato d'esercizio al 31/12/2017</b>	<b>Euro</b>	<b>2.394</b>
a riserva straordinaria per interventi manutentivi	Euro	<b>2.394</b>

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

**Il Direttore Generale**  
**Sondra Canciani**

**ATER ALTO FRIULI**

Sede in VIA MATTEOTTI N. 7 - 33028 TOLMEZZO (UD) Capitale sociale Euro 634.110,75 I.V.

**Rendiconto finanziario al 31/12/2017**

Descrizione	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2016
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.394	3.168
Imposte sul reddito	121.624	154.778
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	(151.102)	(168.913)
<b>(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività</b>	1	
di cui immobilizzazioni materiali	1	
di cui immobilizzazioni immateriali		
di cui immobilizzazioni finanziarie		
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione nel capitale circolante netto</b>	(27.083)	(10.967)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	84.278	205.211
Ammortamenti delle immobilizzazioni	449.285	456.665
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		(892)
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		(25.077)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	533.563	635.907
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	506.480	624.940
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	680	(4.044)
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	160.928	(785.560)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	71.746	177.702
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	503	(1.995)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(16.617)	52.068
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	213.589	1.263.308
Totale variazioni del capitale circolante netto	430.829	701.479
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	937.309	1.326.419
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	151.102	168.913
(Imposte sul reddito pagate)	(167.955)	(172.033)
Dividendi incassati		

ATER ALTO FRIULI

(Utilizzo dei fondi)	(45.163)	2.412.334
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(62.016)	2.409.214
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)</b>	<b>875.293</b>	<b>3.735.633</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali	(1.071.399)	(46.359.646)
(Investimenti)	(1.108.897)	(1.021.949)
Disinvestimenti	37.498	(45.337.697)
Immobilizzazioni immateriali	(7.668)	(32.924)
(Investimenti)	(7.668)	(10.777)
Disinvestimenti		(22.147)
Immobilizzazioni finanziarie	(5.452.947)	(1.163.139)
(Investimenti)	(5.452.947)	
Disinvestimenti		(1.163.139)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(6.532.014)</b>	<b>(47.555.709)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	(25.742)	46.455
Accensione finanziamenti		6.548.439
(Rimborso finanziamenti)	(283.905)	
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	918.531	47.498.116
(Rimborso di capitale)		
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>608.884</b>	<b>54.093.010</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)</b>	<b>(5.047.837)</b>	<b>10.272.934</b>
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	10.271.773	
Assegni		
Danaro e valori in cassa	1.163	
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	10.272.936	
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.223.644	10.271.773
Assegni		
Danaro e valori in cassa	1.455	1.163
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.225.099	10.272.936

Il Direttore Generale  
Sondra Canciani

## ATER ALTO FRIULI

Sede in VIA MATTEOTTI N. 7 -33028 TOLMEZZO (UD) Capitale sociale Euro 634.110,75 I.V.

### Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2017

Egregio Assessore, Signori Sindaci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2017 riporta un risultato positivo pari a Euro 2.394.

#### Premesse

Il bilancio relativo all'anno 2017, che viene approvato con mia Determinazione, si inserisce in un contesto che ha portato a profonde modifiche alla legislazione sulla casa con l'approvazione della L.R. n. 1/2016 nonché del "Regolamento di esecuzione per la disciplina delle modalità di gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata gestiti dalle Ater regionali, dei finanziamenti a favore delle Ater stesse a sostegno della costruzione, dell'acquisto e del recupero degli alloggi di edilizia sovvenzionata e del finanziamento del Fondo Sociale di cui agli articoli 16 e 44 della L.R. 1/2016 (Riforma organica delle politiche abitative)", n. 0208/Pres. approvato il 26 ottobre 2016.

Il Bilancio è redatto nel sistema Economico-Patrimoniale in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, e allo schema tipo di cui all'art. 41, comma 10, come espressamente richiamato dall'art. 45 della L.R. 1/2016.

Con la presente Relazione, sono ad illustrare l'andamento della gestione aziendale, in particolare per quanto riguarda gli investimenti realizzati e i programmi avviati nel corso dell'esercizio, la gestione degli alloggi e dell'utenza, e a commentare i principali dati del bilancio chiuso al 31/12/2017.

#### Condizioni operative e sviluppo dell'attività

L'Azienda opera nel territorio dell'Alto Friuli e le finalità istituzionali sono volte alla gestione, alla costruzione, al recupero e al mantenimento del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica secondo le disposizioni regionali di cui alla L.R. 1/2016 nonché del Dpreg.0208/Pres. approvato il 26 ottobre 2016 e la cui attività è esplicitata nel prosieguo della presente relazione.

#### Andamento della gestione

Nel prosieguo dell'attuazione della L.R. 1/2016 e relativo regolamento di attuazione dell'edilizia sovvenzionata n. 0208/Pres. è stato approvato con Determinazione del Direttore Generale n. 9/2017 del 28/8/2017, il **Regolamento del Fondo Sociale per l'Edilizia Sovvenzionata** di cui all'art. 44 c. 4 della L.R. 1/2016.

Il regolamento definisce, tra l'altro, le modalità di determinazione della quota di competenza di ciascun Comune, in accordo con l'Ater, in rapporto al numero degli alloggi presenti in ciascun Comune ed avuto riguardo alle situazioni di sofferenza per mancato pagamento di quanto dovuto all'Ater da parte degli assegnatari.

Dette risorse possono essere utilizzate a favore degli assegnatari di edilizia sovvenzionata residenti nei corrispondenti Comuni, per il pagamento totale o parziale di quanto dovuto all'Ater per canoni di locazione, rimborso delle spese reversibili, oneri di manutenzione a carico dell'assegnatario, comprese eventuali morosità pregresse.

L'individuazione dei soggetti beneficiari e la quantificazione del beneficio, entro le risorse disponibili per ciascun Comune, avvengono a cura delle singole Amministrazioni Comunali, in relazione a gravi ed accertate condizioni di difficoltà economica che impediscano di sostenere con regolarità il pagamento dei canoni e delle spese di gestione dell'alloggio.

L'Azienda ha provveduto a contattare tutti i comuni del territorio al fine di attuare detto Regolamento e ne fornirà un rendiconto entro i primi mesi del 2018. Di tale rendicontazione sarà fornita comunicazione anche al tavolo Territoriale per le politiche abitative di competenza.

E' stato inoltre approvato con Determinazione del Direttore Generale n. 13/2017 del 18/12/2017 il **"Regolamento per la ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione"** che definisce la quantificazione delle spese reversibili e degli oneri di competenza in capo ai conduttori degli alloggi. E' importante sottolineare che detto Regolamento è stato condiviso con le Ater regionali e con le Organizzazioni Sindacali Regionali degli inquilini.

Anche nel 2017 dai **Tavoli Territoriali** per le politiche abitative, è emerso un elevato numero di proposte progettuali riconducibili sommariamente a tre tipologie di intervento: recupero del patrimonio di proprietà di Ater e di Comuni; recupero e/o costruzione di immobili di proprietà pubblica e privata; iniziative del terzo settore a beneficio di soggetti ad alta debolezza sociale rappresentate in forme genericamente chiamate "innovative".

L'Amministrazione Regionale ha quindi destinato alla nostra Ater contributi per l'edilizia sovvenzionata per € 3.643.000 per gli interventi edilizi di seguito indicati:

- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. Sostituzione serramenti esterni riguardanti 2 fabbricati per complessivi 14 alloggi. Realizzazione parte cappotto in 2 fabbricati per complessivi 9 alloggi in Comune di Gemona del Friuli;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. Sostituzione serramenti e avvolgibili riguardanti un fabbricato per complessivi 27 alloggi (di cui 25 Ater) in Comune di Tolmezzo;
- Costruzione di 1 fabbricato di complessivi 12 alloggi in Comune di Gemona del Friuli;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica riguardante 1 fabbricato di 4 alloggi in Comune di Forni di Sotto;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica riguardante 1 fabbricato di 4 alloggi in Comune di Osoppo;
- Manutenzione straordinaria/Sostituzione scuretti riguardanti 2 fabbricati per complessivi 12 alloggi in Comune di Pontebba;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. Sostituzione serramenti e avvolgibili riguardanti un fabbricato per complessivi 27 alloggi (di cui 25 Ater) in Comune di Tolmezzo;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. Sostituzione serramenti riguardante più fabbricati in Comune di Osoppo.
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. riguardante 1 fabbricati di 4 alloggi in Comune di Enemonzo.

### ***Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera l'Azienda***

Con delibera del Direttore generale n. 15/2016 del 22/12/2016 sono stati determinati i canoni di locazione di edilizia sovvenzionata per l'anno 2017, tenendo conto dell'art. 17 comma 4, del D.P.Reg. n. 0208/Pres del 26.10.2016, nonché dell'art. 1, comma 3, della L.R. 29/2015 che ha rinviato l'applicazione dei nuovi canoni sull'ISEE all'1.1.2017.

I Comuni con maggiore richiesta abitativa sono quelli di Tolmezzo, Gemona del Friuli e Osoppo.

Nel 2017 sono stati indetti n. 3 bandi di concorso comprensoriali di edilizia sovvenzionata per assegnazione alloggi di risulta per i Comuni interessati, di seguito elencati.

BC n. 1/2017: Comuni di Amaro – Cavazzo Carnico – e Lauco.

BC n. 2/2017: Comuni di Comeglians – Forni Avoltri – Ovaro – Prato Carnico – Rigolato.

BC n. 3/2017: Comuni di Chiusaforte – Dogna – Pontebba – Tarvisio.

Dall'esame delle richieste di partecipazione ai bandi di concorso per l'assegnazione di alloggi popolari, emergono Comuni ove non c'è o è molto scarsa la domanda di alloggi, ciò avviene in particolare nei Comuni delle alte valli di montagna, in cui diversi alloggi vengono restituiti perché il nucleo familiare si trasferisce altrove.

### ***Clima sociale, politico e sindacale***

La crisi economica sta continuando oramai da diversi anni e influisce in modo particolare nella zona montana.

*ATER ALTO FRIULI*

Vengono abitualmente riportate sulle pagine dei quotidiani locali, informazioni sullo spopolamento della montagna, sulla situazione di difficoltà di realtà economiche importanti con ripercussioni sull'economia dell'intero territorio.

La conseguenza di ciò per l'Ater è un minore occupazione e conseguente locazione degli alloggi esistenti nonché una importante richiesta di revisione in riduzione dei canoni di locazione, una persistente morosità determinata dal mancato pagamento del canone di locazione oltre al rimborso delle spese di riscaldamento e/o condominiale a carico degli utenti.

Relativamente all'utenza, l'aspetto più rilevante per il 2017 è stato certamente rappresentato dai nuovi parametri di calcolo del canone di locazione di edilizia sovvenzionata sulla base della L.R. 1/2016 e relativo regolamento di attuazione 0208/Pres. Tali parametri prendono a riferimento il canone oggettivo dell'alloggio e dell'ISEE dell'assegnatario.

Nell'anno 2017 il canone di locazione è stato determinato applicando il nuovo regolamento di edilizia sovvenzionata sulla base reddituale dell'Isce dell'anno 2015. Sempre nel corso del 2017 sono stati attuati dei correttivi su disposizioni regionali atte a non penalizzare i nuclei monofamiliari. Sono stati inoltre rideterminati i canoni di locazione anche per riduzione di Isee inferiori al 25%. A fronte di tali riduzioni l'amministrazione regionale ha aumentato il contributo di fondo sociale dell'anno 2017 e procederà allo stesso modo per il 2018.

**Andamento della gestione nei settori in cui opera la società**

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016
valore della produzione	1.861.392	1.970.581	1.970.581
margine operativo lordo	188.157	142.916	142.916
Risultato prima delle imposte	124.018	157.946	157.946

**Principali dati economici**

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi netti	1.552.652	1.570.888	(18.236)
Costi esterni	535.085	580.901	(45.816)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.017.567</b>	<b>989.987</b>	<b>27.580</b>
Costo del lavoro	829.410	847.071	(17.661)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>188.157</b>	<b>142.916</b>	<b>45.241</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	449.285	456.665	(7.380)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(261.128)</b>	<b>(313.749)</b>	<b>52.621</b>
Proventi diversi	234.044	302.782	(68.738)
Proventi e oneri finanziari	151.102	168.913	(17.811)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>124.018</b>	<b>157.946</b>	<b>(33.928)</b>
Rivalutazioni e svalutazioni			
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>124.018</b>	<b>157.946</b>	<b>(33.928)</b>
Imposte sul reddito	121.624	154.778	(33.154)
<b>Risultato netto</b>	<b>2.394</b>	<b>3.168</b>	<b>(774)</b>

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016
ROE netto		0,00	0,00
ROE lordo	0,00	0,00	0,00
ROI			
ROS	(0,02)	(0,01)	(0,01)

**Principali dati patrimoniali**

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	9.826	16.470	(6.644)
Immobilizzazioni materiali nette	46.555.859	45.919.434	636.425
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	7.184.895	1.895.793	5.289.102
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>53.750.580</b>	<b>47.831.697</b>	<b>5.918.883</b>
Rimanenze di magazzino	3.364	4.044	(680)
Crediti verso Clienti	157.498	192.828	(35.330)
Altri crediti	341.914	299.146	42.768
Ratei e risconti attivi	1.492	1.995	(503)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>504.268</b>	<b>498.013</b>	<b>6.255</b>
Debiti verso fornitori	249.448	177.702	71.746
Acconti	323.943	245.171	78.772
Debiti tributari e previdenziali	66.604	54.031	12.573
Altri debiti	1.250.704	1.132.023	118.681
Ratei e risconti passivi	35.451	52.068	(16.617)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.926.150</b>	<b>1.660.995</b>	<b>265.155</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(1.421.882)</b>	<b>(1.162.982)</b>	<b>(258.900)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	674.738	632.993	41.745
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	2.172.391	2.213.268	(40.877)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>2.847.129</b>	<b>2.846.261</b>	<b>868</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>49.481.569</b>	<b>43.822.454</b>	<b>5.659.115</b>
Patrimonio netto	(48.422.209)	(47.501.284)	(920.925)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(5.995.670)	(6.285.247)	289.577
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.936.310	9.964.077	(5.027.767)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(49.481.569)</b>	<b>(43.822.454)</b>	<b>(5.659.115)</b>

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della Azienda vale a dire la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016
Margine primario di struttura	(5.328.371)	(330.413)	(330.413)
Quoziente primario di struttura	0,90	0,99	0,99
Margine secondario di struttura	3.514.428	8.801.095	8.801.095
Quoziente secondario di struttura	1,07	1,18	1,18

**Principali dati finanziari**

La posizione finanziaria netta al 31/12/2017, era la seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Depositi bancari	5.223.644	10.271.773	(5.048.129)
Denaro e altri valori in cassa	1.455	1.163	292
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>5.225.099</b>	<b>10.272.936</b>	<b>(5.047.837)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	268.864	263.192	5.672
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	20.713	46.455	(25.742)
Crediti finanziari	(788)	(788)	
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>288.789</b>	<b>308.859</b>	<b>(20.070)</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>4.936.310</b>	<b>9.964.077</b>	<b>(5.027.767)</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	5.995.670	6.264.534	(268.864)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti		20.713	(20.713)
Crediti finanziari			
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(5.995.670)</b>	<b>(6.285.247)</b>	<b>289.577</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(1.059.360)</b>	<b>3.678.830</b>	<b>(4.738.190)</b>

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Liquidità primaria	2,58	5,46	5,27
Liquidità secondaria	2,59	5,47	5,28
Indebitamento	0,19	0,19	0,20
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,03	1,14	1,14

L'indice di liquidità primaria è pari a 2,58. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 2,59. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti. In linea rispetto all'anno precedente.

L'indice di indebitamento è pari a 0,19. I mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti. In linea rispetto all'anno precedente.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,03, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. In linea rispetto all'anno precedente.

#### Informazioni attinenti all'ambiente e al personale



Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

### **Personale**

Nel corso dell'esercizio **non** si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola  
 Nel corso dell'esercizio **non** si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale

Nel corso dell'esercizio **non** si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabili.

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati i previsti corsi di informazione in sicurezza del personale dipendente.

### **Ambiente**

Nel corso dell'esercizio **non** si sono verificati danni causati all'ambiente addebitabili all'Ater, né sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

L'Azienda ha ottenuto la certificazione di conformità alla norma ISO 9001:2015 giusto certificato n. IT07/1597 rilasciato nel 2007 dall'Istituto SGS ITALIA SPA Milano. Il certificato è stato rinnovato per ulteriori 3 anni nel 2016. Nel mese di dicembre 2017 si è svolta la visita annuale di sorveglianza per la verifica del sistema qualità aziendale alla norma. L'esito della visita è stato positivo.

Il Sistema di Qualità va considerato come parte integrante dell'organizzazione aziendale ed è, quindi, previsto il suo mantenimento ed aggiornamento annuale.

## **Investimenti**

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

<b>Immobilizzazioni</b>	<b>Acquisizioni dell'esercizio</b>
Terreni e fabbricati	354.914
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	13.073

Gli investimenti prevalenti sono quelli riguardanti l'attività sul patrimonio immobiliare di cui si espone in modo specifico nel prosieguo della presente relazione.

## **Attività di ricerca e sviluppo**

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto delle seguenti informative:

L'Azienda non effettua attività di ricerca e sviluppo.

## **Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle (Nessuna appostazione)**

## **Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti (Nessuna appostazione)**

## **Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

## **Rischio di credito**

In riferimento ai crediti esposti nella sezione attività dello stato patrimoniale, l'aspetto di maggior criticità è dato dalla morosità dell'utenza Ater per addebiti fatturati e non ancora corrisposti.

L'analisi di tale posta, è esposta in seguito. A salvaguardia del rischio di inesigibilità è stato istituito un Fondo Svalutazione Crediti che è di adeguata capienza.

### **Rischio di liquidità**

Al momento non si ritiene di dover ricorrere a strumenti di mercato atti ad integrare la liquidità monetaria, presupponendo che, anche per il 2018 la sola disponibilità del conto cassa, nel caso reintegra con la chiusura totale o parziale di investimenti finanziari, potrà garantire l'adempimento degli impegni assunti.

Gli investimenti finanziari in essere risultano prevalentemente a breve scadenza. Inoltre, al fine di ridurre il seppur remoto rischio sono affidati a istituti di credito o finanziario diversi.

### **Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008**

L'Ater non si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui alla legge n. 342/2000.

### **1. Attività e programmi**

Qui di seguito si riportano i dati relativi agli investimenti effettuati sul patrimonio nel corso del 2017.

L'Azienda è impegnata a privilegiare, in vario modo, l'impiego di soluzioni impiantistiche e costruttive innovative nel campo del risparmio energetico e dell'architettura eco-compatibile va sottolineato che la recente normativa tecnica, statale e regionale, impone soluzioni sempre più onerose senza possibilità di deroghe nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.

A parte un solo intervento di nuova costruzione, i dati, evidenziano il proseguire dell'attività di manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare con l'utilizzo di fondi pubblici e fondi propri, volti prevalentemente al risanamento impiantistico ed energetico dei fabbricati.

Accanto a ciò continua, comunque, il costante e prioritario impegno per le manutenzioni ordinarie con le risorse del fondo sociale, previsto dalla L.R. 1/2016 e degli accantonamenti ai fondi manutenzione.

### **Intervento di social-housing in Comune di Venzone (costo complessivo dell'intervento € 2.200.000)**

Tipo di finanziamento: DPCM 16/07/2009 Piano Nazionale Edilizia Abitativa (€ 1.680.000) e fondi propri (€ 520.000)

N° alloggi interessati: 8 + 4 u.i.

Spesa sostenuta nell'anno 2017: € 391.801,18.

Dopo il finanziamento del bando di social-housing presentato nel mese di settembre dell'anno 2010, inerente il recupero di 8 alloggi a Venzone, in pieno centro storico si è provveduto alla redazione del progetto definitivo-esecutivo. L'importo del finanziamento concesso è pari a € 1.680.000,00, su un importo complessivo di € 2.200.000,00. Tale realizzazione dovrebbe prevedere anche la compartecipazione finanziaria del Comune al fine di recuperare il piano terra per la realizzazione di 4 negozi o uffici.

Nel febbraio 2016 sono stati appaltati i lavori di costruzione del fabbricato relativi alla fase 03 la cui cronologia dei lavori viene di seguito riportata ed il 31/03/2016 sono stati consegnati i lavori.

In data 26/01/2018 con PDG n. 5/2018 è stata approvata la perizia suppletiva e di variante n. 1 relativa ai lavori in oggetto che comporta un nuovo importo contrattuale pari a € 1.508.056,84, di cui € 732.616,45 per lavori al netto del ribasso d'asta del 23,179%, a cui vanno aggiunti € 150.531,11 per oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso ed € 624.909,28 per il costo del personale non soggetti a ribasso d'asta, comportando quindi un maggior importo contrattuale di € 88.893,51 per lavori "a corpo e a misura", e comportando un prolungamento del tempo contrattuale.

In data 29/01/2018 è stata fatta richiesta di proroga di 320 giorni dei termini previsti alla lettera c) dell'art. 3 del Protocollo d'Intesa, traslando pertanto il termine di ultimazione dei lavori al 31/12/2018.

In data 28/02/2018 con nota prot 14228/P del 28/02/2018 la Regione FVG ha concesso la proroga di 320 gg fissando un nuovo termine di ultimazione lavori per il 31/12/2018.

Attualmente i lavori sono in corso in linea con il cronoprogramma lavori di contratto per un avanzamento complessivo delle opere che si può stimare circa nel 76,00%.

Si evidenzia che la gestione del cantiere risulta particolarmente impegnativa tenuto conto sia della tipologia di costruzione che è sottoposta all'alta sorveglianza della Soprintendenza dei Beni Culturali sia per le particolari condizioni del cantiere che risulta strettamente vincolato dal nucleo storico dell'abitato del Comune di Venzone

in cui è fisicamente collocato.

La Regione FVG, ai sensi dell'art. 4 del protocollo di intesa sottoscritto in data 27/08/2014, ha provveduto ad erogare:

in data 01/12/2015 all'ATER quota parte del finanziamento pari a euro 420.000,00;

in data 16/10/2017 all'ATER quota parte del finanziamento pari a euro 588.000,00;

Restano pertanto da erogare da parte della Regione FVG ancora euro 672.000,00.

### **Intervento di manutenzione straordinaria di un fabbricato in Comune di Gemona del Friuli vicolo dei De Brugnig (costo complessivo dell'intervento € 357.600)**

Tipo di finanziamento: Fondi propri

N° alloggi interessati: 9

Spesa sostenuta nell'anno 2017: € 229.017,77

Durante l'anno 2013 è stato concluso l'iter con il Comune di Gemona del Friuli che ha portato all'acquisto di 9 mini alloggi destinati alla locazione a regime privatistico. Nel 2015 sono iniziati i lavori sul fabbricato sul fabbricato e nel corso del 2016 sono stati eseguiti ulteriori interventi sul fabbricato come di seguito meglio specificato:

Sostituzione serramenti esterni 9; consegna lavori per la sostituzione e l'isolamento della copertura, l'isolamento a cappotto delle facciate e dei soffitti delle autorimesse; Adeguamento impianti TV/SAT centralizzati terminati.

L'intervento in oggetto, durante l'inverno 2016/2017, è stato caratterizzato da condizioni metereologiche avverse che non hanno permesso che l'esecuzione delle opere si svolgesse entro le tempistiche previste. Inoltre durante i lavori, grazie all'accesso in quota con l'impalcatura e al lievo dei coppi esistenti sono emerse problematiche alla copertura ed alle murature perimetrali che hanno reso necessario la redazione di una perizia di variante in data 13/02/2017.

I lavori di cui sopra sono ultimati in data 29/04/2017.

In data 21/11/2017 è stata inoltrata presso il sito dell'ENEA la procedura per l'accesso alle detrazioni fiscali relativamente ad un quota rilevante dei lavori eseguiti. In particolare l'intervento effettuato rispetta i requisiti tecnici specifici richiesti in particolare il vincolo relativo all'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale che non deve essere superiore ai limiti definiti nell'allegato A al D.M. 11/03/2008 ed inoltre, l'intervento effettuato rispetta il requisito tecnico specifico richiesto relativo all'incidenza superiore al 25 % della superficie disperdente lorda interessata ai lavori.

Pertanto ai sensi della norma vigente al 21/11/2017 si è potuto ottenere una detrazione pari al 70% della spesa ammissibile nella misura massima di 40.000 euro per alloggio; le caratteristiche dell'intervento determinano complessivamente un incentivo pari a € 130.106,54, suddiviso in 10 annualità e fruito come detrazione d'imposta.

Per completare gli interventi di riqualificazione dell'edificio iniziati nel 2016 risultano necessari ancora i seguenti interventi che non si sono potuti ancora concretizzare nell'arco del 2017 in quanto interessavano alloggi abitati: sostituzione n° 8 caldaie e relative opere edili nelle cucine degli alloggi interessati in particolare negli alloggi di cui ai codici n° 1.067.041/4 e n° 1.067.041/6.

adeguamento impianto elettrico n. 8 alloggi dei n° 9 complessivi.

sostituzioni sanitari, rubinetterie e trasformazione delle vasche da bagno in docce in n° 4 alloggi ai codici 1.067.041/ 4 – 7 – 8 – 9.

rifacimento relative canne fumarie che a seguito di recenti approfondimenti, possibili solo grazie ai recenti lavori in copertura, si sono rivelate non adeguate;

adeguamento impianto elettrico vani comuni (vano scale e n. 2 garage).

opere edili, di realizzazione controsoffittature e relative opere di finitura e pittura all'interno dei vani scale, vani cantine per consentire il passaggio dell'impiantistica elettrica

sostituzione basculanti garage.

Le opere di rifacimento delle canne fumarie implicano dei lavori di natura edile significativamente invasivi che non sono eseguibili in alloggi abitati, pertanto si procederà a spostare l'inquilina dell'alloggio n° 1.067.041/6) nell'alloggio n° 1.067.041/8 che risulta attualmente sfitto, già oggetto di manutenzione straordinaria (impianti termico e serramenti) e pronto alla riconsegna previa sostituzione dei sanitari del bagno.

Gli interventi di cui sopra richiedono una spesa ulteriore complessiva presunta di circa 118.000,00 euro.

Nei primi mesi del 2018, preso atto della disponibilità di ulteriori n° 4 alloggi che si sono sfittati, si è proceduto ad affidare i lavori inerenti agli adeguamenti degli impianti elettrici e alla successiva realizzazione dei controsoffitti in cantine e alloggi a ditte in Accordo Quadro, si è dato corso inoltre alla progettazione esecutiva a cura della struttura tecnica dell'Azienda dei lavori di sostituzione di n° 8 caldaie e del rifacimento delle canne fumarie d in° 8 alloggi.

**Intervento di manutenzione straordinaria in Comune di Moggio Udinese (costo complessivo dell'intervento € 1.370.000).**

Tipo di finanziamento: L.R. 27/2014 (€140.300), D.L. 97/2015/D.M. 9908/2015 (€ 300.000) e Decreto n. 6712/TERINF del 16/12/2016 (€ 930.000).

N° alloggi interessati: 12

Spesa sostenuta nell'anno 2017: € 23.475,83

Con Decreto n° 6712/TERINF del 16/12/2016, (L.R. 1/2016 e DPRReg. 0208/2016) la Regione FVG ha finanziato i lavori di riqualificazione energetica di un fabbricato di 12 alloggi a Moggio in via Marconi 23 per un importo di 930.000,00 euro che va a coprire l'intero importo inizialmente stanziato dall'Azienda con fondi propri. Nel mese di aprile del 2016 l'Ater è divenuto proprietario dell'intero fabbricato rendendo così possibile un intervento complessivo ed omogeneo sull'intero edificio. Si è provveduto quindi ad aggiornare in proporzione il Q.E. preliminare già precedentemente approvato per 11 alloggi che comportava un importo di € 1.250.000,00 prevedendo una spesa complessiva per 12 alloggi di € 1.370.000,00.

L'intervento che, consiste in una riqualificazione energetica ed impiantistica dell'intero stabile di 12 alloggi afferenti a due corpi scala e in un adeguamento alle normative sui disabili è stato suddiviso in più fasi lavorative specialistiche e quindi in più appalti al fine di ottimizzare i costi per l'Azienda.

Nel 2016 si è proceduto con la prima realizzazione dei lavori preliminari funzionali alla progettazione esecutiva ed alla messa in sicurezza dell'edificio: sondaggi preliminari delle strutture; bonifica e smaltimento serbatoio di gasolio; sezionamento vecchi impianti idrici e di riscaldamento.

Nell'ottobre 2016 è stata chiesta la collaborazione dell'Ater di Udine per portare a compimento l'intervento sostenuto da più finanziamenti pubblici, ed è stato affidato ad un suo funzionario l'incarico di RUP.

Nei primi mesi del 2017 sono quindi stati affidati gli incarichi esterni di progettazione per: Coordinatore della sicurezza; Geologo; Progettista impianti; Collaudatore c.a..

Con PDG n° 75/2017 del 09/11/17 è stato approvato il progetto esecutivo relativi alla FASE 01 consistente nel progetto strutturale relativo al nuovo corpo di fabbrica esterno che ospiterà l'ascensore e del muro di contenimento a confine sul lato nord.

In data 10/12/2017 è stato depositato in Comune del progetto esecutivo, a firma dell'Azienda e di professionisti esterni, relativo alle procedura urbanistica di SCIA.

Con PDG n° 83/2017 del 13/12/2017 è stata avviata la procedura di gara dei lavori relativi alla FASE\_01. In data 4/05/2018 è stato avviato il procedimento di revoca dell'aggiudicazione definitiva stante il DURC non regolare rilasciato dall'INAIL assegnando un termine per produrre eventuali deduzione scritte e documenti; in data 17/05/2018 con PDG 31/2018 è stata disposta la revoca dell'aggiudicazione definitiva dei lavori in oggetto. Si dovrà quindi procedere come da normativa sugli appalti circa la prosecuzione per l'affidamento dei lavori; ciò comporterà ovviamente un ritardo nell'esecuzione dell'intervento.

In attesa della consegna dei lavori della FASE 01, tra la fine del 2017 e i primi mesi del 2018, sono state realizzate le seguenti opere:

- sgombero materiali di risulta presenti nel fabbricato
- messa in sicurezza linee Enel collegate edificio
- dismissione linee Telecom collegate edificio
- realizzazione nuovo collegamento acquedotto

Attualmente è in corso da parte degli uffici dell'Azienda la progettazione esecutiva per l'appalto della FASE\_02 (ridistribuzione degli spazi interni, isolamenti facciate e copertura, serramenti, impianto elettrico e impianto Idro-termo-sanitario).

**Intervento di Nuova costruzione di un fabbricato di 12 alloggi in Comune di Gemona del Friuli (costo complessivo dell'intervento € 2.200.000).**

Tipo di finanziamento: L.r. 1/2016 Decreto n 4134/TERINF del 20/06/17 (€ 1.020.000); Decreto n 9699/TERINF del 01/12/2017 (€ 955.000); Decreto n° 366/TERINF del 26/01/18 (€ 40.000,00) e fondi propri (€ 185.000,00).

N° alloggi interessati: 12

Spesa sostenuta nell'anno 2017: ZERO

Realizzazione di 12 nuovi alloggi in unico corpo di fabbrica disposto su n° 3 livelli fuori terra.

Intervento affidato completamente in gestione all'Ater di Udine con PDG 19/2017 del 28/03/2017 e successive integrazioni con PDG 56/2017 del 01/09/2017.

Tra la fine del 2017 ed i primi mesi del 2018 sono quindi stati affidati gli incarichi esterni di progettazione per:

- Geologo;

- Progettista impianti elettrici ed idrotermosanitari;
- Progetto strutturale;
- Incarico di Collaudatore statico in corso d'opera.

In data 15/12/2017 è stato depositato in Comune di Gemona la richiesta permesso di costruire.

In data 13/02/2018 il Comune di Gemona ha rilasciato il permesso di costruire n PC 17/239

In data 8/05/2018 è stato approvato il progetto esecutivo ai sensi della L.r. 14/2002.

Prossimamente verrà indetta la gara per l'affidamento dell'intervento.

**Intervento di manutenzione straordinaria di 3 alloggi in Comune di Gemona del Friuli in via M. Cjampon,60 e in Comune di Tolmezzo in via Divisione Osoppo,19/a e in via Divisione Julia,35 (costo complessivo dell'intervento € 178.700).**

Tipo di finanziamento: L.r. 47/91 € 120.000 e Fondo Sociale - L.r. 24/99 € 58.700:

N° alloggi interessati: 3

Spesa sostenuta nell'anno 2017: ZERO

Intervento affidato completamente in gestione all'Ater di Udine con PDG 20/2017 del 28/03/2017 e successive integrazioni con PDG 55/2017 del 01/09/2017

L'intervento di manutenzione straordinaria di tre alloggi che consiste in una ristrutturazione completa (serramenti, impianti elettrici e termo-idro-sanitari, pavimenti e finiture interne, sistemazione esterna).

Progetto esecutivo approvato con PDG 57/2017 del 08/09/2017.

Progetto aggiudicato dopo procedura di gara con PDG 86/2017 del 18/12/2017 per un importo di € 129.432,65.

A tutto il 29/03/2018 l'impresa ha eseguito circa il 30 % dei lavori maturando il primo SAL pari a €\_39.727,71.

Attualmente i lavori sono regolarmente in corso.

**Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di un fabbricato di due alloggi di proprietà del Comune di Enemonzo Fraz. Maiaso Via Vigna (costo complessivo dell'intervento € 470.000).**

Tipo di finanziamento: L.r. 1/2016 Decreto n° 675 del 16/12/2016 (€ 265.000,00); Delibera n. 772 del 21/03/2018 (€ 205.000,00)

N° alloggi interessati: 2

Spesa sostenuta nell'anno 2017: € ZERO

Intervento realizzato con l'ausilio di RUP esterno dipendente del COSILT, per mezzo di apposita convenzione stipulata con l'Ater come da PDG 53/2017 del 31/08/17 con coordinamento dell'Ufficio Progettazione dell'Azienda.

L'intervento consiste in una ristrutturazione completa del fabbricato costituito da n° 2 alloggi disposti su due piani (tetto, serramenti, cappotto, impianti elett e termo-idro-sanit, pavimenti e finiture interne, adeguamento strutturale, sistemazione esterna, adeguamento sismico e riqualificazione energetica) di proprietà del Comune di Enemonzo.

Negli ultimi mesi del 2018 rispettivamente con PDG 78/2017 del 20/11/2017, PDG 79/2017 del 20/11/2017, sono affidati gli incarichi esterni di progettazione per:

- Geologo;
- Progetto Architettonico
- Progettista impianti elettrici ed idrotermosanitari;
- Progetto strutturale;
- Direzione Lavori e CSP e CSE

In data 28/12/2017 e con successiva integrazione del 26/04/2018 è stata consegnata, presso il Comune di Enemonzo, tutta la documentazione necessaria ai fini della richiesta del Permesso di Costruire.

L'intervento è stato soggetto all'approvazione della Soprintendenza ABAP FVG. In data 22/5/2015 l'Ater per conto del Comune ha inoltrato la richiesta di verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22/1/2004 n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio. Solo in data 22/2/2018 la stessa soprintendenza ha decretato che l'immobile oggetto dei lavori (Ex Latteria Sociale di Maiaso) non era meritevole di tutela in quanto privo di interesse.

Attualmente è in corso la progettazione esecutiva.

**Interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione generatori di calore di impianti autonomi di riscaldamento i diversi fabbricati di pertinenza dell'Azienda in Comune di Ampezzo, Artegna, Forni di Sotto, Forni di Sopra, Osoppo, Ovaro, Zuglio. (costo complessivo dell'intervento €\_258.384,40).**

Tipo di finanziamento: L.r. 47/91

N° alloggi interessati: 38

Spesa sostenuta nell'anno 2017: € 125.030,22

Lavori consistenti nella sostituzione generatori di calore di impianti autonomi di riscaldamento, rifacimento camini, rifacimento linee gas e installazione valvole termostatiche negli alloggi di seguito elencati nel dettaglio.

COD. STABILE	VIA - CIVICO	COMUNE	Allo ggi inter essa ti	Costo complessivo (iva compresa)
1.008.002/6.7.8	Via Vicenza 2	Artegna	3	€ 21.000,00
1.187.001/1.2.3 .4.5.6	Via Don Madussi 4a- b 6-8-10-12	Zuglio	5	€ 52.000,00
1.065.003/1-5	Via Vico 8	Forni di Sotto	5	€ 28.000,00
1.094.012/1-14	Via Bersaglieri Cernaia 3-5-7	Osoppo	13	€ 81.000,00
1.095.003/1-2- 3-4	Via Chialina 13	Ovaro	4	€ 27.784,80
1.107.009/ 1-2- 3-5-6	Via stazione 24	Pontebba	5	€ 24.000,00
1.003.004	Via Posjasis 2	Ampezzo	1	€ 13.600,00
1.064.003	Via saliet 13	Forni di Sopra	2	€ 11.000,00

I lavori di cui sopra a tutto il mese di aprile 2018 sono tutti terminati come da previsioni progettuali.

**Interventi di manutenzione straordinaria di n. 22 fabbricati per complessivi n. 211 alloggi di cui 185 di proprietà ATER siti nei comuni di Moggio Udinese - Tarvisio "Fusine" - Chiusaforte - Villa Santina - Tolmezzo - Osoppo - Sutrio - Artegna - Prato Carnico - Venzone - Ampezzo - Forni Di Sotto - Comeglians.**

**Lavori di installazione contabilizzatori di calore, adeguamento o modifica delle centrali termiche, determinazione millesimi di riscaldamento, APE. (costo complessivo dell'intervento €\_1.050.000).**

Tipo di finanziamento: Fondi Propri Aziendali

N° alloggi interessati: 211 di cui 185 di proprietà ATER

Spesa sostenuta nell'anno 2017: € 12.054,18

Trattasi di lavori di manutenzione straordinaria che interessano 22 fabbricati con riscaldamento centralizzato nei quali necessitano interventi di adeguamento normativo inerente le modalità di contabilizzazione oltre che di riqualificazione energetica attraverso interventi di rifacimento delle centrali termiche, passaggio a gas metano e relativa inertizzazione dei serbatoi gasolio.

Con PDG 32/2017 del 01/06//2017, PDG 33/2017 del 01/06//2017, PDG 37/2017 del 06/07/2017, PDG 44/2017 del 20/07/2017, sono affidati gli incarichi esterni di Progettazione, Direzione Lavori e Determinazione millesimi di riscaldamento per un importo complessivo affidato di € 56.608,01 per i fabbricati ubicati nei comuni di cui sopra ad eccezione di quelli di Comeglians la cui progettazione è stata realizzata internamente all'Azienda.

Con PDG 27/2018 del 12/04/2018 è stato affidato l'incarico di Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori di cui sopra per un importo complessivi di € 33.402,72.

Con PDG 24/2018 e PDG 25/2018 del 12/04/2018 sono stati approvati i progetti esecutivi di un primo lotto dei lavori di cui sopra relativo ai fabbricati sito a Comeglians.

Con PDG 30/2018 del 08/05/2018 a seguito di apposita gara è stato aggiudicato l'appalto del primo lotto per un importo presunto di € 96.039,10.

Nel corrente mese di maggio si procederà con l'approvazione e l'avvio delle gare anche dei restanti lotti.

**Interventi di manutenzione straordinaria in due fabbricati in comune di Tarvisio via Picech per complessivi 22 alloggi - codice fabbricato 1.161.008 e 1.161.010. (costo complessivo dell'intervento €\_458.000,00).**

Tipo di finanziamento: L.r. 24/99 - Fondo Sociale

N° alloggi interessati: 22

Spesa sostenuta nell'anno 2017: € ZERO

Intervento affidato completamente in gestione all'Ater di Udine con PDG 20/2017 del 28/03/2017 e successive integrazioni con PDG 55/2017 del 01/09/2017.

Trattasi di lavori di manutenzione straordinaria che interessano due fabbricati per un totale di 22 alloggi di cui 4 sfitti consistenti in:

Sostituzione dei serramenti in entrambi i fabbricati 1.161.008 e 1.161.010 (11+12 alloggi).

Interventi di sostituzione della caldaie in 10 alloggi nel fabbricato 1.161.010.

Lavori di realizzazione nuovi camini con lavori accessori (controsoffitti, adeguamento impianto elettrico) nei 4 alloggi sfitti del fabbricato 1.161.010.

Lavori di realizzazione nuovi camini con lavori accessori (controsoffitti, adeguamento impianto elettrico) in 2 alloggi occupati adiacenti agli sfitti del fabbricato 1.161.010.

Lavori di realizzazione nuovi camini con lavori accessori (controsoffitti, adeguamento impianto elettrico) nei rimanenti 3 alloggi del fabbricato 1.161.010.

Le realizzazioni dei lavori risulta alquanto complessa sia per la presenza di inquilini residenti nell'alloggi sia per la geografia del territorio in cui i fabbricati sono collocati che rende assai difficile l'accesso alla copertura con apprestamenti standard.

L'Ater di Udine è in fase di ultimazione della progettazione esecutiva che dovrebbe essere sottoposta ad approvazione a fine maggio 2018.

**Interventi di manutenzione ordinaria fabbricati di Edilizia Convenzionata nei Comuni di Amaro, Tolmezzo e Paluzza (costo complessivo dell'intervento € 1.917).**

Tipo di finanziamento: fondi propri di bilancio

N° alloggi interessati: 14

**Interventi di manutenzione ordinaria fabbricato locato con L. 431/98 in Comune di Gemona del Friuli (costo complessivo dell'intervento € 1.818).**

Tipo di finanziamento: fondi propri di bilancio

N° alloggi interessati: 9

**Interventi di manutenzione ordinaria in Comune di Tarvisio - Cave del Predil (costo complessivo dell'intervento € 279).**

Tipo di finanziamento: con fondi propri di bilancio

N° alloggi interessati: 1

**Interventi di manutenzione straordinaria in Comune di Tarvisio - Cave del Predil (costo complessivo dell'intervento € 7.235).**

Tipo di finanziamento: con fondi propri di bilancio

N° alloggi interessati: 10 interventi su 5 fabbricati

Quota lavori effettuati dal Condominio con amministratore esterno.

**Interventi di manutenzione ordinaria fabbricati di Edilizia Sovvenzionata in Comuni diversi (costo complessivo degli interventi € 192.030).**

Tipo di finanziamento: L.R. 1/2016 art. 44 "Fondo Sociale" (€ 180.559,56) e residuo con fondi propri di bilancio (€ 11.471)

N° alloggi interessati: 432 di cui 64 hanno riguardato interventi su interi fabbricati e 368 su singoli alloggi.

**Interventi di manutenzione straordinaria fabbricati di Edilizia Sovvenzionata in Comuni diversi (costo complessivo degli interventi € 153.363).**

Tipo di finanziamento: L.R. 1/2016 art. 44 "Fondo Sociale" (€ 141.736) e residuo con fondi propri di bilancio (€ 11.627)

N° alloggi interessati: 126 di cui 53 su interi fabbricati e 73 su singoli alloggi.

Per quanto riguarda il fondo sociale, cioè le risorse regionali previste per legge che coprono la differenza tra il canone di edilizia sovvenzionata che l'ATER dovrebbe percepire dalle fasce più deboli e quello effettivamente percepito – risorse che vanno impiegate, ai sensi di legge, nella manutenzione degli immobili costituenti il patrimonio di edilizia sovvenzionata, nella tabella sottostante vengono evidenziati i finanziamenti ricevuti ed il loro utilizzo.

L.R. n. 1/2016 - D.P.Reg. 0208/Pres./2016 - "FONDO SOCIALE"  
ANNO 2017

<b>Residui:</b>				
- Fondo Sociale 2012 - Decreto n. 1972/ED/1/24 del 04 aprile 2012 (Delibera CdiA n° 020/2012)	€	245.528,08		
- Fondo Sociale 2013 - Decreto n. 2199/ED/1/24 del 17 aprile 2013 (Delibera Amministratore)	€	132.905,25		
- Fondo Sociale 2014 - Decreto n. 1934/ED/1/24 del 05 maggio 2014 (Delibera)	€	148.355,24		
- Fondo Sociale 2016 - Decreto n. 1934/ED/1/24 del 05 maggio 2014 (Provvedimento del)	€	161.060,04		
<b>Erogazioni:</b>				
Decreto n. 4015/TERINF del 15 giugno 2017	€	436.000,00		
L.R. 4/8/2017 n. 31 - art. 5, comma 47	€	36.540,00		
			€	1.160.388,61
<b>Importi utilizzati nell'anno per le finalità art. 16 della L.R. 24/1999</b>				
			€	322.295,49
Decreto n. 4015/TERINF del 15 giugno 2017	€	322.295,49		
<b>Importo residuo contribuito da utilizzare nell'anno 2018</b>				
			€	838.093,12
- Fondo Sociale 2012 - Decreto n. 1972/ED/1/24 del 04 aprile 2012 (Delibera CdiA n° 020/2013 del 22/04/2013)	€	245.528,08		
- Fondo Sociale 2013 - Decreto n. 2199/ED/1/24 del 17 aprile 2013 (Delibera Amministratore)	€	132.905,25		
- Fondo Sociale 2014 - Decreto n. 1934/ED/1/24 del 05 maggio 2014 (Delibera)	€	148.355,24		
- Fondo Sociale 2016 - Decreto n. 1934/ED/1/24 del 05 maggio 2014 (Provvedimento del)	€	161.060,04		
- Fondo Sociale 2017 - Decreto n. 4015/TERINF del 15 giugno 2017	€	150.244,51		
<b>Spese imputate al contributo "Fondo Sociale"</b>				
<b>Conto contab.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Importo lavori</b>	<b>Importo lavori imputato al "Fondo Sociale"</b>	<b>Differenza rimasta a carico ATER</b>
340 07 01 028	Manutenzione degli stabili	€ 173.906,12	€ 164.109,88	€ 9.796,24
340 14 01 018	I.V.A. indetraibile pro=rata	€ 17.882,84	€ 16.208,38	€ 1.674,46
340 07 01 045	Manutenzione ordinaria alloggi in condominio	€ 241,30	€ 241,30	€ -
			€ 180.559,56	€ 11.470,70
<b>Spese patrimonializzate</b>				
112 01 02 021	1.085.005-006-007 - MOGGIO UDINESE (1.085.006 allacciamento rete elettrica)			
112 01 02 031	1.119.001 - PREONE (allacciamento rete gas)			
112 01 02 033	1.156.001 - SUTRIO (allacciamento rete gas)			
112 01 01 038	1.165.004 - TOLMEZZO (allacciamento rete gas)			
112 01 01 042	1.165.015-016-017 - TOLMEZZO (1.165.015 allacciamento rete gas)			
112 05 06 016	<b>Lavori straordinaria manutenzione</b>	€ 118.209,78	€ 106.582,59	€ 11.627,19
112.01.01.018	1.067.034 - GEMONA DEL FRIULI, via Cjamparisi, 29 (lavori straordinaria manutenzione - contabilizzazione calore d.Lgs. 102/2014) - Condominio "CJAMPARISI 29"	€ 11.071,35	€ 11.071,35	€ -
112.01.01.037	1.165.003 - TOLMEZZO - via Divisione Julia, 35 (lavori straordinaria manutenzione - manto di copertura) - Condominio "GIULIETTA"	€ 605,00	€ 605,00	€ -
112.01.01.041	1.165.012 - TOLMEZZO - via Forni di Sotto, 7 (lavori straordinaria manutenzione - pratiche edilizie e pozzetti fognature Nord-Est) -	€ 687,41	€ 687,41	€ -
112.01.01.041	1.165.014 - TOLMEZZO - via Forni di Sotto, 11 (lavori straordinaria manutenzione - tetto e antenna TV) - Condominio "FORNI DI SOTTO 11"	€ 720,49	€ 720,49	€ -
112.01.01.043	1.165.018 - TOLMEZZO - via Val Chiarsò, 10-12-14 (lavori straordinaria manutenzione - isolamento a cappotto, sfianti bagni e cucine) - Condominio	€ 7.158,28	€ 7.158,28	€ -
112.01.01.045	1.165.041 - TOLMEZZO - via Val Chiarsò, 10-12-14 (lavori straordinaria manutenzione - termocappotto pareti esterne) Condominio "CALDA 5"	€ 13.769,36	€ 13.769,36	€ -
112.01.01.098	2.051.002 - DOGNA - Via Roma, 10 - (lavori straordinaria manutenzione - manto di copertura) - Condominio "ROMA 10"	€ 400,00	€ 400,00	€ -
112.01.01.068	3.094.003 - OSOPPO - Via Garibaldi, 10 - (lavori straordinaria manutenzione - sistemazioni esterne) - Condominio "GARIBALDI"	€ 121,55	€ 121,55	€ -
112 01 01 075	3.161.013 - TARVISIO - Via Segherie, 18 - (lavori straordinaria manutenzione - manto di copertura) - Condominio "GARDA"	€ 296,48	€ 296,48	€ -
112 01 01 076	3.165.007 - TOLMEZZO - via Val Calda, 14 (lavori straordinaria manutenzione - facciate) - Condominio "VAL CALDA 14"	€ 323,42	€ 323,42	€ -
			€ 141.735,93	€ 11.627,19
	<b>TOTALE SPESE:</b>	€ 345.393,38	€ 322.295,49	€ 23.097,89

Il fondo sociale di cui all'art. 44 L.R. 1/2016 e quello residuale degli anni precedenti pur essendo impegnato in attività manutentive straordinarie in corso di realizzazione, non è stato utilizzato interamente ma si è ulteriormente incrementato con l'importo residuale dell'anno 2017.

Preso atto di ciò, tenuto conto della programmazione e delle priorità operative definite nell'ambito delle attività tecniche come da bilancio di previsione 2017 approvato con delibera n. 18/2016 del 30/12/2016; considerata l'attribuzione di risorse finanziarie di cui alla L.R. 47/91 e L.R. 24/99, peraltro già assegnate all'Azienda da parte della Regione per interventi di manutenzione straordinaria sul proprio patrimonio e delle tempistiche previste



ATER ALTO FRIULI

per l'avvio dei cantieri, si è reso assolutamente necessario procedere ad una riprogrammazione e ridefinizione delle attività dell'area tecnica in particolare, da un lato, al fine della gestione di adempimenti previsti da recenti normative in materia di impianti non ulteriormente procrastinabili e, dall'altro, al fine della puntuale e tempestiva gestione delle attività connesse a manutenzioni straordinarie e riqualificazione energetica nonché alla messa a disposizione per l'utenza di alloggi attualmente non locati.

La Direzione dell'Ater di Udine si è resa disponibile per lo svolgimento di attività che possono essere autonomamente portate avanti dalla stessa o con una minima collaborazione da parte del personale tecnico dell'Ater dell'Alto Friuli. Con Ater Udine sono stati quindi concordati i lavori di manutenzione straordinaria e ripristino alloggi sfitti (Interventi nei Comuni di Tarvisio, Gemona del Friuli e Tolmezzo) nonché oltre l'affidamento dell'intervento di nuova costruzione di 1 fabbricato di 12 alloggi in Comune di Gemona del Friuli.

Al Cosint (Cip) a seguito della stipula di una convenzione è stata assegnata la gestione dell'intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica di un fabbricato di 2 alloggi in Comune di Enemonzo (alloggio di proprietà del Comune ma che sarà gestito da Ater) tramite un proprio dipendente nominato RUP dell'intervento.

## 2. Commenti ai dati economici d'esercizio

Passando ad esaminare gli aspetti più salienti nonché quelli caratteristici dell'attività aziendale del bilancio consuntivo 2017, come si può desumere in dettaglio dalla Nota Integrativa che accompagna il bilancio d'esercizio, si segnala che il **valore della produzione** ha registrato una riduzione di -€ 109.190.

**I ricavi delle vendite e prestazioni** si sono contratti complessivamente per -€ 18.235: si segnala in particolare:

- canoni di locazione per complessivi - € 13.494;
- alloggi in proprietà di edilizia sovvenzionata -€ 9.101; (essenzialmente dovuto ad un numero minore di assegnazioni quasi esclusivamente di fascia a e alle domande di riduzione dei canoni);
- alloggi in proprietà di edilizia convenzionata -€ 1.337 (decremento dovuto ad un periodo di sfittanza di un alloggio);
- alloggi in proprietà L. 431/98 - € 4.499 (alloggi sfitti in manutenzione straordinaria);
- indennità occupazione alloggi di proprietà +€ 1.444 (inquilini in attesa di sfratto, con contratto scaduto che occupano ancora l'alloggio, alloggi non riconsegnati dopo il decesso dell'inquilino);
- corrispettivi e rimborsi per amministrazione alloggi - € 363;
- corrispettivi e rimborsi per manutenzione alloggi + € 390;
- corrispettivi per rendicontazione servizi - € 222;
- diritti di segreteria su contratti assegnatari + € 1.020 (dovuti a maggiori assegnazioni);
- recupero imposta registro - da inquilini + € 3.309;
- corrispettivi per servizi e consulenze per conto Enti -€ 8.648 ( non sono state effettuate attività in corso d'anno);
- altri ricavi - € 229

**Incrementi immobilizzazione per lavori interni** sono diminuiti di - € 22.215 sono i corrispettivi tecnici su interventi edilizi (regie su lavori con utilizzo di finanziamenti e con risorse proprie).

**Gli altri ricavi e proventi** sono complessivamente diminuiti per -€ 68.739 sono così ripartiti: si segnala in particolare:

Contributi contrattuali rimborsi e ricavi diversi diminuiti causa minori contratti di vendita e locazione effettuati nell'anno per - € 8.487; Ricavi di personale distaccato - € 12.045 (non è stato presente per tutto l'anno il dipendente con funzioni pubbliche e pertanto non c'è stato recupero della spesa); Plusvalenze da cessione immobili - € 25.899 (non sono stati ceduti immobili abitativi nell'anno); alienazione di beni strumentali + € 672; recuperi per sinistri e risarcimenti assicurativi +€ 1.258; Sopravvenuta insussistenza di oneri e spese - € 19.492 (non sono stati effettuati stralci di debiti verso fornitori come l'anno precedente); penalità contrattuali - € 2.400; proventi cessione TEEE + 419; rimborso spese vive + € 101; recupero spese legali - € 14.666 (minori recuperi delle spese causa indigenza ex inquilini sfrattati e/o deceduti);

I contributi in conto esercizio sono stati utilizzati in forma maggiore per + € 10.800, di cui + € 4.026 per interessi per contributi su mutui e c/energia Gse + € 6.773 per maggior utilizzo del fondo sociale regionale di cui all'art. 44 della L.r. 1/2016 per spese di manutenzione ordinaria su alloggi di edilizia sovvenzionata.

**I proventi e oneri finanziari** sono diminuiti causa minori rendimenti finanziari di -€ 17.811 sono così ripartiti:

I proventi finanziari per un importo di - € 18.164 sono composti da interessi su polizze di capitalizzazione + (€ 12.935), interessi su depositi bancari e postali -(€ 25.415);+ € 5.684 sono gli interessi da cessionari di alloggi ceduti ratealmente e per interessi di mora e oneri finanziari diversi.

Passando all'esame dei costi dell'esercizio si evidenzia, come si può desumere in dettaglio dalla Nota Integrativa che accompagna il bilancio d'esercizio, si segnala che il **costo della produzione** ha registrato una riduzione di - € 93.073.

**Costi per materie di consumo** si è ridotto di -€ 142.

**Costi per servizi sono aumentati** di + € 12.613

Questa le voci di funzionamento degli uffici; si segnala in particolare:

luce, acqua e gas +€ 1.506; Rimborsato a piè di lista al personale +€ 30; Indennità chilometriche +€ 162; manutenzione ordinaria del patrimonio aziendale +€ 6.082; manutenzione esterna macchinari e impianti -€ 2014; spese tecniche per interventi edilizi per complessivi -€ 9.390; Costi per il Collegio sindacale -€ 332; Formazione del personale -€ 3.752; Servizio pulizie sede +€ 0. Servizi commerciali gestione incassi +€ 1.345; pubblicità (bandi di gara) +€ 1.655; gestione automezzi +€ 137; spese legali per contenzioso con gli inquilini e utenti per + € 26.339 (sono state fatturate perché portate a conclusione diverse pratiche legali per sfratto e recupero del credito); Mensa aziendale € +€ 292, Manutenzione macchine d'ufficio +€ 223; Canoni di assistenza tecnica (servizio elaborazione dati) -€ 167; spese legali e per consulenze sono pari a +€ 17.487 (sono state necessarie alcune attività straordinarie legali e amministrative in merito al personale dipendente); Telefoniche fisse, mobili e internet -€ 1.983; Postali e affrancatura +€ 1.441; Servizi bancari - € 55; Assicurazioni diverse (patrimonio immobiliare, mobiliare e sede, assicurazioni contrattuali del personale), - € 87; Spese di rappresentanza -€ 0; viaggi -€ 174; Commissione accertamento requisiti soggettivi - € 2.810 (spesa ridotta per applicazione L.R. 1/2016); Spese per la sicurezza + € 1.648; Costi per alloggi sfitti e amministrazioni condominiali gestite da terzi -€ 29.358 (ridotte le spese sostenute per attività manutentiva e amministrativa a carico dell'Ater riguardo gli alloggi sfitti); Quote associative Federcasa per +€ 310; Altre spese varie di gestione per +€ 2.725.

**Godimento beni di terzi** per + € 1.868 riguarda il noleggio delle fotocopiatrici

**Costo del personale** - € 17.661 (Il costo complessivo è diminuito causa assenza prolungata per tutto l'anno di personale in organico e nonostante vi sia stato un incremento del costo del lavoro dovuto alla revisione della nuova dotazione organica e ad assunzione di personale a tempo determinato).

**Ammortamenti** - € 7.381

**Svalutazione crediti** - € 0

**Variazione rimanenze** cancelleria +€ 182

**Accantonamenti per rischi** + € 20.000; il fondo rischi su crediti verso l'utenza

**Altri accantonamenti** - € 119.000 riguarda minori accantonamenti per attività manutentiva del patrimonio immobiliare;

**Oneri diversi di gestione** + € 16.450 si segnala in particolare +€ 3.802 imposta di registro su contratti di locazione; + € 7.180 per imposte di bollo; - € 139 per tributi locali; - € 271 di IMU/TASI, +€ 4.743 di Iva indetraibile), Multe e ammende - € 1.392; sopravvenienze passive da cessione immobili patrimonio - € 3.343; oneri di investimento per + € 6.500; oneri di utilità sociale - € 1.065; - € 901 abbonamenti vari.

**Imposte sul reddito** - € 33.154 derivanti da una riduzione IRES di € 43.914 (per minore base imponibile soggetta a tassazione e riduzione aliquota) ed un aumento di € 10.760 di IRAP dovuta ad una maggiore base imponibile sui finanziamenti utilizzati.

### 3. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

A seguito dell'attuazione della L.R. 1/2016, sono stati assegnati all'Ater Alto Friuli i contributi per l'edilizia sovvenzionata quale soggetto attuatore, nuovi finanziamenti od integrazioni su finanziamenti precedenti. Sono stati quindi emessi i decreti di finanziamento relativi agli interventi indicati all'inizio della presente relazione:

- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. Sostituzione serramenti esterni riguardanti 2 fabbricati per complessivi 14 alloggi. Realizzazione parte cappotto in 2 fabbricati per complessivi 9 alloggi in Comune di Gemona del Friuli;

ATER ALTO FRIULI

- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. Sostituzione serramenti e avvolgibili riguardanti un fabbricato per complessivi 27 alloggi (di cui 25 Ater) in Comune di Tolmezzo;
- Costruzione di 1 fabbricato di complessivi 12 alloggi in Comune di Gemona del Friuli;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica riguardante 1 fabbricato di 4 alloggi in Comune di Forni di Sotto;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica riguardante 1 fabbricato di 4 alloggi in Comune di Osoppo;
- Manutenzione straordinaria/Sostituzione scuretti riguardanti 2 fabbricati per complessivi 12 alloggi in Comune di Pontebba;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. Sostituzione serramenti e avvolgibili riguardanti un fabbricato per complessivi 27 alloggi (di cui 25 Ater) in Comune di Tolmezzo;
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. Sostituzione serramenti riguardante più fabbricati in Comune di Osoppo.
- Manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica. riguardante 1 fabbricati di 4 alloggi in Comune di Enemonzo.

L'attività dell'Ater vede pertanto una ripresa dei finanziamenti pubblici prevalentemente volti a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché manutenzioni straordinarie che favoriscono l'abbattimento dei costi energetici degli edifici e conseguentemente dei costi di gestione dell'alloggio.

In considerazione dei numerosi e concomitanti impegni del proprio personale in servizio, l'Azienda si è trovata a dover sopperire con estrema difficoltà a questo momento di particolare carico di lavoro conseguente all'attuazione dei numerosi provvedimenti di finanziamento conseguenti alla normativa in oggetto.

E' stata pertanto chiesta la collaborazione ad altri Enti pubblici, invitandole a mettere a disposizione i propri dipendenti in possesso delle dovute qualifiche professionali e tecniche, nonché per svolgere l'incarico di Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il tutto definito tramite una convenzione.

Ciò è stato fatto per l'attuazione dell'intervento di Forni di Sotto con cui è stata sottoscritta la relativa convenzione mentre per l'attuazione dell'intervento di Enemonzo è stata concordata una collaborazione con Carnia Industrial Park, Ente pubblico Economico con sede in Tolmezzo.

Per l'attuazione degli interventi di Moggio Udinese e Gemona del Friuli, per gli stessi motivi di cui sopra, gli interventi sono stati affidati all'Ater di Udine, nel rispetto dell'art. 38 comma 2 della L.R. 1/2016.

Con i referenti dei Comune nonché con i referenti dell'Ater di Udine, cui l'Ater si è rivolta per dare corso all'esecuzione degli interventi di Enemonzo, Moggio Udinese e Gemona del Friuli, è stato condiviso e ritenuto necessario richiedere una proroga di inizio lavori, rispetto ai tempi indicati in decreto, tenuto conto sia delle tempistiche connesse alla approvazione delle convenzioni con gli Enti nonché delle tempistiche richieste per lo svolgimento delle procedure di gara di appalto lavori secondo le vigenti normative.

#### **4. Evoluzione prevedibile della gestione**

L'Azienda prevede di proseguire nella propria attività caratteristica di competenza, come negli esercizi precedenti per il conseguimento degli scopi sociali previsti ed in attuazione della L.R. 1/2016 di "Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater".

Conseguentemente, l'attività aziendale si orienterà prevalentemente al recupero degli alloggi sfitti, all'utilizzo dei finanziamenti pubblici per la manutenzione ordinaria e straordinaria ed ovviamente alla attuazione degli interventi finanziati dalla Regione.

#### **5. Altre informazioni**

**In materia di organizzazione aziendale** va ricordato che dal settembre 2013 l'incarico di Direttore (dal 1.1.2016 Direttore generale ai sensi della L.R. 1/2016) è stato affidato al personale interno che ha mantenuto gli incarichi già ricoperti nonché quello di Dirigente responsabile del Servizio Amministrativo.

Quanto all'organizzazione aziendale ed alla dotazione di personale, è stata approvata la nuova pianta organica (DDG. n. 10/2017 del 27/9/2017) e la conseguente nuova organizzazione aziendale (PDG n. 63/2017 del 23/10/2017) avente decorrenza 1/11/2017; la nuova organizzazione tiene conto anche delle nuove attività richieste dalla attuazione della riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater L.R. 1/2016, e anche nell'ottica di una generale riduzione dei costi e razionalizzazione delle risorse, continuando il percorso di omogeneizzazione progressiva dei servizi generali delle ATER, in parte già attuato tra alcune di esse.

ATER ALTO FRIULI

E' stato inoltre approvato il nuovo accordo aziendale in materia di premio di risultato C.C.N.L. Federcasa valevole per il biennio 2018-2018.

Dal 1 gennaio 2014 l'attività dell'ufficio del personale è stata demandata all'ufficio personale dell'Ater di Udine in ossequio alla convenzione stipulata nel 2013.

Nel mese di settembre è stato assunto a tempo determinato un addetto all'ufficio progettazione.

In materia di gestione del personale, si segnala che la causa promossa presso il Tar nei confronti dell'Azienda da parte di due dipendenti direttivi del servizio tecnico, avverso la decisione della Direzione Aziendale di assegnare all'Ater di Udine l'affidamento dell'incarico di Rup per dare corso all'attuazione all'intervento di Moggio Udinese, è stata rigettata nel mese di gennaio 2017 da parte dello stesso Tribunale Amministrativo.

L'Azienda ha mantenuto il collegamento con le altre Aziende regionali partecipando a numerosi gruppi di lavoro, ed in tale sede sono state valutate le proposte di riforma della normativa regionale.

Con Ater Udine sono in corso reciproci accordi per gestire e fornire prestazioni riguardanti attività e servizi di comune interesse, allo scopo di perseguire la razionalizzazione ed omogeneizzazione nello sviluppo di procedure e comportamenti: gestione del personale, attività informatiche, legali e contrattuali, della sicurezza (D.lgs 81/2008) e nell'informazione periodica agli utenti; consulenza, progettazione strutturale e al collaudo statico in corso d'opera. L'elenco di tali attività è da considerarsi indicativo e di massima e potrà essere oggetto di integrazione.

Sono tuttora in corso due pendenze del contenzioso con l'INPS circa l'applicazione della contribuzione aggiuntiva per malattia e maternità che si assume non essere dovuta.

Per quanto riguarda la prima vertenza, in data 16/05/2013 la corte di Appello di Trieste ha accolto il ricorso dell'Ater in opposizione all'avviso di addebito dell'Inps. L'Inps avverso la sentenza di appello del Tribunale di Trieste ha presentato in data 15/12/2013 ricorso in Cassazione. L'Ater si è costituita in giudizio nel procedimento promosso dall'Inps e attualmente siamo ancora in attesa di conoscere la fissazione della data della causa in oggetto.

Il secondo ricorso è in attesa di esame da parte del Giudice del Tribunale di Udine. Il nuovo giudice designato ha ritenuto opportuno, prima di decidere, anche per ragioni di economia processuale, attendere l'esito del giudizio pendente avanti la Corte di Cassazione.

**Gestione alloggi**

Nell'esercizio chiuso al 31/12/2017 il patrimonio abitativo di Erp gestito in locazione ammontava a 1.128 alloggi tutti di proprietà dell'Azienda. Di tali alloggi 88 (erano 82 lo scorso anno) risultavano non locati perché in attesa di assegnazione e/o di manutenzione e/o ristrutturazione o posti in vendita o senza richiedenti in graduatoria; di questi 9 a Cave del Predil.

Degli 88 alloggi sfitti, 26 sono locabili, 11 in manutenzione ordinaria, 6 in attesa di manutenzione, 27 in manutenzione straordinaria in corso o programmata.

15 alloggi si trovano in palazzine che necessitano di grossi interventi manutentivi riguardanti l'alloggio e/o l'intero fabbricato oppure perché non ci sono richieste né per la vendita né per la locazione.

Gli alloggi di Cave del Predil, tutti in situazione condominiale, non sono ristrutturati in quanto non vi è richiesta alloggiativa. Per anni sono stati posti in vendita con scarso successo. Stesso discorso riguarda Lauco località Vinaio.

Dei 26 assegnabili, 7 alloggi sfitti sono stati successivamente assegnati o erano in fase di assegnazione; 19 in attesa di nuova graduatoria provvisoria o definitiva o di pubblicazione di nuovi bandi secondo le nuove disposizioni di cui al regolamento 0208/Pres.

Vi sono 36 unità immobiliari cedute con rateizzazione e 4 unità immobiliari diverse (2 garages, 2 la sede aziendale).

Riguardo alla gestione dei servizi reversibili l'Ater gestisce 938 alloggi di proprietà e n. 84 di terzi per circa n. 143 fabbricati.

Gli alloggi sono incrementati di 1 unità immobiliare riacquistata in un fabbricato in comproprietà in Comune di Osoppo.

Nell'anno 2017, sentiti i Tavoli territoriali di competenza come previsto all'art. 6 comma 2 del DPR. 0208/Pres. del 2016, sono stati indetti n. 3 bandi di concorso comprensoriali di edilizia sovvenzionata per assegnazione alloggi di risulta per i Comuni interessati, di seguito elencati.

BC n. 1/2017: Comuni di Amaro – Cavazzo Carnico – Lauco.

BC n. 2/2017: Comuni di Comeglians – Forni Avoltri – Ovaro – Prato Carnico – Rigolato.

BC n. 3/2017: Comuni di Chiusaforte – Dogna – Pontebba – Tarvisio.

A seguito di detti bandi sono state presentate n. 36 domande di assegnazione alloggio: n. 13 relative al BC 1/2017, n. 7 relative al BC 2/2017 e n. 16 relative al BC 3/2017.

In data 13/12/2017 sono state pubblicate le relative graduatorie provvisorie.

Sempre nel 2017 è stata pubblicata la graduatoria provvisoria (13/01/2017) e definitiva (09/03/2017) relativa al Bando di Concorso 1/2016 per assegnazione alloggi in Comune di Tolmezzo.

#### **Graduatorie provvisorie pubblicate nel 2017**

Comune	n. alloggi	data graduatoria	n. partecipanti	n. bando	data bando
Amaro – Cavazzo Carnico – Lauco	2	13/12/2017	13	1/2017	31/08/2017
Comeglians – Forni Avoltri – Ovaro – Prato Carnico - Rigolato	9	13/12/2017	7	2/2017	31/08/2017
Chiusaforte - Dogna - Pontebba - Tarvisio	7	13/12/2017	16	3/2017	31/08/2017
Tolmezzo		13/01/2017	65	1/2016	07/07/2016

#### **Graduatoria definitiva pubblicata nel 2017**

Comune	n. alloggi	data graduatoria	n. partecipanti	n. bando	data bando
Tolmezzo		09/03/2017	65	1/2016	07/07/2016

#### **Assegnazione alloggi**

Le aree a maggior tensione abitativa sono quelle di Tolmezzo e Gemona del Friuli e Osoppo mentre vi sono dei Comuni di alta montagna o delle alte frazioni per i quali vi è scarso interesse abitativo.

Nel 2017 si sono sfittati n. 47 alloggi a fronte dell'anno precedente di n. 39.

Nei primi quattro mesi dell'anno in corso sono stati riconsegnati n. 10 alloggi rispetto ai 20 dell'anno precedente.

Nel 2017 sono stati stipulati 44 contratti di locazione (28 nell'anno precedente), di cui n. 39 alloggi assegnati di edilizia sovvenzionata, n. 1 alloggio di edilizia convenzionata (Paluzza) e n. 4 cambio alloggio con stipula nuovo contratto di locazione.

Va evidenziato che per i subentri non sono stati stipulati nuovi contratti ma si è proceduto con il subentro (voltura) per n. 11 posizioni.

Con riferimento all'edilizia sovvenzionata i 39 alloggi assegnati sono tutti di risulta. Al 31/12/2017 in attesa di assegnazione risultavano n. 156 richiedenti.

I 39 alloggi assegnati di edilizia sovvenzionata sono così suddivisi: n. 38 di fascia a) e n. 1 di fascia b).

Sono pervenute n. 6 domande presentate da anziani ai sensi dell'art. 21 della L.r. 10/98 e art. 8 Regolamento DPR 13/4/2004 n. 0119/Pres.: di queste n. 4 domande sono state accolte con aggiornamento delle rispettive

graduatorie definitive, n.1 domanda non è stata accolta ed n. 1 non esaminata in data successiva al 31/12. Inoltre è pervenuta n. 1 domanda di edilizia convenzionata (Amaro), non accolta.

Con delibera del Direttore generale n. 15/2016 del 22/12/2016 sono stati determinati i canoni di locazione di edilizia sovvenzionata per l'anno 2017, tenendo conto dell'art. 17 comma 4, del D.P.Reg. n. 0208/Pres del 26.10.2016, nonché dell'art. 1, comma 3, della L.R. 29/2015 che ha rinviato l'applicazione dei nuovi canoni sull'ISEE all'1.1.2017 e per i quali sono stati utilizzati i dati del censimento anagrafico dell'utenza dell'anno 2015.

Le domande di riduzione canoni sono quasi raddoppiate rispetto all'anno precedente: sono state 83 di cui accolte 79; le restanti sono state respinte perché non avevano i requisiti previsti. Il minor introito è stato di circa € 46.000.

### Morosità dell'utenza.

Si trascrivono i dati relativi alla morosità nei confronti degli inquilini e cessionari con evidenza della situazione al 31.12.2016 e 31.12.2017.

Anno competenza	Morosità al 31/12/2016	Morosità al 31/12/2017
2008	€ 1.868,70	
2009	€ 2.552,20	€ 391,74
2010	€ 12.597,99	€ 5.473,92
2011	€ 9.131,28	€ 6.310,61
2012	€ 7.368,12	€ 1.652,87
2013	€ 17.504,13	€ 14.330,87
2014	€ 40.990,64	€ 26.476,80
2015	€ 57.343,26	€ 38.672,78
2016	€ 86.751,09	€ 49.738,51
2017	€ -	€ 70.520,13
	€ 236.107,41	€ 213.568,23

Il totale della morosità verso l'utenza è dato dal saldo dei seguenti conti della contabilità:

CONTO CONTAB.	DESCRIZIONE	IMPORTO
115 01 03 001	Utenti assegnatari/cessionari (entro 12 mesi)	€ 70.520,13
115 01 03 005	Utenti assegnatari/cessionari (oltre 12 mesi)	€ 143.048,10
	TOTALE:	€ 213.568,23
SALDO PARTITE DARE CONTABILITA' UTENZA		€ 251.877,70
SALDO PARTITE AVERE CONTABILITA' UTENZA		-€ 38.309,47
	TOTALE:	€ 213.568,23

Si evidenzia una lieve riduzione dei crediti verso utenti che sono originati sia da vari ritardi di pagamento che da vera insolvenza.

L'attività di recupero della morosità è stata molto attenta ed il risultato è stato consistente per quanto possibile. L'ufficio ha trattato complessivamente 193 pratiche di cui si segnalano: 163 solleciti di pagamento dei quali 71 hanno regolarizzato la loro posizione; 27 incarichi legali in corso, 58 i piani rateali per il rientro del debito di cui 22 conclusi, 51 le segnalazioni ai Comuni.

I pignoramenti presso terzi in corso sono 5 e consentono il progressivo recupero dei crediti.

Sono stati recuperati 4 alloggi a seguito di sfratto per morosità.

Con Provvedimento del Direttore generale n. 88/2017 sono stati stralciati crediti dichiarati irrecoverabili per € 21.761,98 riguardanti 7 ex inquilini cessati.

### Carico fiscale.

Per quanto riguarda il carico fiscale si segnala per l'anno 2017:

IMPOSTE PREVALENTI	
I.M.U./TASI	8.335
IMPOSTA DI REGISTRO	17.378
IVA INDETRAIBILE PRO-RATA	40.623
IRES-IRAP	121.624
TOTALI:	187.960

**Centri di costo**

CONTO	DESCRIZIONE	ALTRI	ATER	CAVE	GENERALI NON RIPARTIBILI	TOTALE	CONTABILITA'
340	COSTO DELLA PRODUZIONE	-	1.604.850	25.907	257.718	1.888.475	1.888.475,60
341	ONERI FINANZIARI	-	2.017	-	-	2.017	2.016,76
342	RETTIFICA DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-	-	-	-	-	-
344	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	-	120.401	1.223	-	121.624	121.624,00
	<b>TOTALE COSTI:</b>	-	<b>1.727.268</b>	<b>27.130</b>	<b>257.718</b>	<b>2.012.116</b>	<b>2.012.116,36</b>
450	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	1.855.843	3.413	2.135	1.861.391	1.861.391,70
451	PROVENTI FINANZIARI	-	15.404	-	137.715	153.119	153.118,63
452	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-	-	-	-	-	-
	<b>TOTALE RICAVI:</b>	-	<b>1.871.247</b>	<b>3.413</b>	<b>139.850</b>	<b>2.014.510</b>	<b>2.014.510,33</b>
	<b>DIFFERENZA:</b>	-	<b>143.979</b>	<b>- 23.717</b>	<b>- 117.868</b>	<b>2.394</b>	<b>2.393,97</b>

Il Direttore Generale  
Sondra Canciani