



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**

via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO 2017



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

ALLEGATO A)

STATO PATRIMONIALE

	2017	2016	differenza 2017 - 2016
ATTIVO			
B - IMMOBILIZZAZIONI			
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
3) Diritti di brevetto industriale e utilizzo opere dell'ingegno SOFTWARE	6.773	13.250	- 6.477
4) Concessioni, licenze e marchi LICENZE D'USO	36.127	34.738	1.389
7) Altre PIANO RFVG 2016 LAVORI SU STAB.COMUNALI	200.052	-	200.052
LAVORI MANUTENTIVI SU STABILI DI TERZI	173.115	188.721	- 15.606
TOTALE (I)	416.067	236.709	179.358
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
1) Terreni e fabbricati			
a) AREA - SESTO AL REGHENA	950	950	-
CABINA ENEL AZZANO DECIMO	3.615	3.615	-
AREA SESTO AL REGHENA MARGNANA	296.477	296.477	-
AREA CORDENONS VIA GOETTA - EDIFICABILE	1.501.772	1.501.772	-
AREE EDIFICATE - FABBRICATI LOCALI	15.115.704	15.060.764	54.940
AREE EDIFICATE - FABBRICATI STRUMENTALI	1.011.153	1.011.153	-
b) FABBRICATI LOCALI	172.619.170		
a dedurre			
FONDO AMMORTAMENTO ORDINARIO	- 40.761.135	132.556.585	- 698.550
c) SEDI A.T.E.R. ed ARCHIVI	4.431.899		
a dedurre			
FONDO AMMORTAMENTO ORDINARIO	- 1.366.797	3.198.059	- 132.957
2) Impianti e macchinario	-	-	-
3) Altri beni mobili	853.544		
a dedurre			
FONDI AMMORTAMENTO	- 778.314	75.230	- 86.142
4) altri beni	-	-	-
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	635.036	412.707	222.329
TOTALE (II)	153.563.074	154.128.224	- 565.150
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
1) partecipazioni in			
a) in imprese controllate	-	-	-
d bis) in altre imprese			
S.T.U. MAKO' S.P.A.	13.312	13.312	-
a dedurre FONDO SVALUTAZIONE IMMOB. FINANZ.	-	-	-
PORDENONE ENERGIA S.C.P.A.	250	250	-
TOTALE (III)	13.562	13.562	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	153.992.703	154.378.495	- 385.792
C - ATTIVO CIRCOLANTE			
I) RIMANENZE			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo			
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	-	-	-
4) Prodotti finiti e merci	-	-	-
5) acconti	-	-	-
TOTALE I)	-	-	-



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



	2017	2016	differenza 2017 - 2016
II) CREDITI			
1) Verso CLIENTI			
Verso CLIENTI	24.535	25.884	- 1.349
Verso CLIENTI FALLITI	8.239	8.239	-
Verso CESSIONARI ALLOGGI	2.263.702	2.543.277	- 279.575
Verso CREDITI PER CANONI E SERVIZI	835.855	757.893	77.962
a dedurre FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	-	547.319	- 34.434
5 bis) CREDITI TRIBUTARI			
a) ERARIO C/IVA	-	94.306	- 94.306
b) CREDITI IMPOSTA DA DICHIARAZIONE	133.993	12.633	121.360
c) CREDITI IRES PER IRAP SU COSTO LAVORO	19.680	19.680	-
5 ter) IMPOSTE ANTICIPATE			
a) CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	1.806	1.805	1
5 quater) Verso ALTRI			
a) ANTICIPAZIONI DIVERSE	27.682	27.682	-
b) FORNITORI E CREDITORI C/ANTICIPI	4.742	3.203	1.539
c) CREDITI DIVERSI	263.600	234.007	29.593
d) DEPOSITI A GARANZIA - CAUZIONI	3.690	3.690	-
e) ACCONTI DIVERSI	-	-	-
TOTALE (II)	3.039.771	3.218.980	- 179.209
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI			
6) ALTRI TITOLI			
b) GESTIONE RIENTRI	46.771	46.771	-
c) CREDITI VERSO ENTI MUTUANTI	-	230.000	- 230.000
d) CREDITI VERSO REGIONE PER EDILIZIA SOVVEN.	8.086.874	366.674	7.720.200
e) CREDITI VERSO COMUNI PER FINANZ. LAVORI	135.000	-	135.000
e) INVESTIMENTI IN ATTIVITA' FINANZIARIA A BREVE	-	-	-
TOTALE (III)	8.268.645	643.445	7.625.200
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1) DEPOSITI BANCARI E POSTALI			
BANCA CA.RI.FVG C/C TESORERIA	3.192.306	1.052.463	2.139.843
BANCA CRED. COOP.PN C/C ACC. TFR /CAUZIONI	110.412	110.711	- 299
MEDIOCREDITO FRIULI V. G. C/C ACCANT.	775.640	3.752.611	- 2.976.971
BANCA CRED.COOP. PREALPI ACCANT. TFR - CAUZIONI	3.165.382	3.152.737	12.645
BANCA CRED.COOP. PREALPI	736.541	898.804	- 162.263
CONTI CORRENTI POSTALI	1.985.681	2.214.596	- 228.915
2) ASSEGNI	-	-	-
3) DENARO E VALORI IN CASSA	13.440	8.497	4.943
TOTALE (IV)	9.979.402	11.190.419	- 1.211.017
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	21.287.818	15.052.844	6.234.974
D - RATEI E RISCONTI			
CONTRIBUTI DA EROGARE DA REGIONE FRIULI V. G.	-	-	-
INTERESSI BANCARI E POSTALI	153	24	129
RATEI ATTIVI DIVERSI	1.903	4.486	- 2.583

	2017	2016	differenza 2017 - 2016
FATTURE DA EMETTERE	35.305	-	35.305
PAGAMENTI ANTICIPATI	-	3.565	3.565
RISCONTI ATTIVI	3.824	4.033	209
TOTALE	41.185	12.108	29.077
<u>TOTALE ATTIVO</u>	175.321.706	169.443.447	5.878.259
PASSIVO			
<u>A - PATRIMONIO NETTO</u>			
I) CAPITALE NETTO - DOTAZIONI E DEVOLUZIONI	3.381.201	3.233.261	147.940
III) RISERVE DI RIVALUTAZIONE MONETARIA EX LEGGE 19/03/83 n. 7	9.938.245	9.938.245	-
IV) RISERVA LEGALE	208.299	199.831	8.468
VI) ALTRE RISERVE DISTINTAMENTE INDICATE			
a) FINANZIAMENTI STATALI, REGIONALI E COMUNALI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI	81.826.611	81.826.611	-
b) CONTRIBUTI C/CAPITALE - 50% TASSAZIONE SOSPESA RISERVA ex art. 55 DPR 917/86	8.224.550	8.224.550	-
c) CONTRIBUTI C/CAPITALE - 50% TASSAZIONE RATEALE ex art. 55 DPR 917/86	9.105.370	9.105.370	-
d) FINANZIAMENTI E INVESTIMENTI PER INTERV. MANUTENZIONE	13.801.792	13.553.005	248.787
e) RISERVA STRAORD. FIN.LAVORI COSTRUTTIVI	9.512.158	9.512.158	-
IX) UTILE DELL'ESERCIZIO	3.153	8.468	5.315
valore di quadratura	-	3	3
<u>TOTALE PATRIMONIO NETTO</u>	136.001.376	135.601.499	399.877
<u>B - FONDI PER RISCHI E ONERI</u>			
1) per TRATTAMENTO QUIESCENZA E OBBLIGHI SIMILI			
a - FONDO CONTRIB. VOLONTARI CPDEL ex CRIA CP	26.976	26.976	-
2) per IMPOSTE ANCHE DIFFERITE			-
4) altri			-
a) per MANUTENZIONI INCREM.SU FABBRICATI LOCATI	1.448.815	1.536.186	87.371
b) per FONDI L.80/2014 lettera a) A UTILIZZO DIFFERITO	-	-	-
c) per CONTEZ. SU FISCALITA' IMMOBILIARE	291.519	299.277	7.758
d) per RISARCIMENTI CON RICORSI PENDENTI	338.386	-	338.386
<u>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</u>	2.105.696	1.862.439	243.257
<u>C - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</u>			
	1.540.238	1.485.762	54.476
<u>D - DEBITI</u>			
4) DEBITI VERSO BANCHE			
MUTUI PER FINANZIAMENTO INTERVENTI COSTRUTTIVI	1.058.365	1.370.522	312.157
CARTA DI CREDITO AZIENDALE	-	-	-
5) DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI			
a) ANTICIPAZIONI REGIONALI PER INTERVENTI COSTR.	23.367.715	24.747.511	1.379.796
b) GESTIONE PROGRAMMI E.R.	78.724	78.724	-



	2017	2016	differenza 2017 - 2016
6) ACCONTI			
a) CLIENTI ED ACQUIRENTI C/ANTICIPI	73	73	-
b) DEBITI VERSO UTENZA PER ACCONTI SERVIZI A RIMBORSO	520.117	386.891	133.226
c) ACCONTI PICCOLE MANUTENZIONI STABILI	6.800	6.800	-
d) CONDOMINI - FONDI SPESE LEGALI	-	-	-
e) QUOTE SINDACALI INQUILINI (SUNIA)	794	856	62
7) DEBITI verso FORNITORI	869.097	1.211.126	342.029
FATTURE FORNITORI da RICEVERE	253.078	653.821	400.743
DEBITI VERSO IMPRESE CON PROC. CONCURSUALI	36.657	36.657	-
12) DEBITI TRIBUTARI			-
ERARIO PER RITENUTE IRPEF	60.172	49.416	10.756
SALDO IMPOSTE DELL'ANNO	6.093	61.441	55.348
13) DEBITI verso ISTITUTI DI PREVIDENZA			
CONTRIBUTI INPS - INPDAP DICEMBRE	72.060	65.928	6.132
CONTRIBUTI PREVIDENZA COMPLEMENTARE	12.783	15.789	3.006
14) ALTRI DEBITI			
a) RIENTRI PER LE DESTINAZIONI ex art. 25 L.513	128.137	128.137	-
b) RIENTRI NON VINCOLATI ex art. 25 L. 513	345.979	345.979	-
c) DEPOSITI CAUZIONALI			
DEPOSITI INFRUTTIFERI DA ASSEGNATARI	723.169	696.549	26.620
CAUZIONI DA IMPRESE	1.208	1.208	-
d) DEBITI V/S DIPENDENTI PER ISTIT. CONTRATTUALI	275.155	240.306	34.849
<u>TOTALE DEBITI</u>	27.816.176	30.097.734	2.281.558
<u>E - RATEI E RISCONTI</u>			
a) RATEI PASSIVI			
RATEI DIVERSI	19.885	26.609	6.724
NOTE ACCREDITO DA EMETTERE	-	-	-
b) RISCONTI PASSIVI			
RISCONTI PASSIVI DIVERSI	703	703	-
RISCONTI PASSIVI FINANZ. REGIONALI E COMUNALI	7.509.201		7.509.201
RISCONTI PASSIVI INTERESSI CESSIONI ALLOGGI	328.431	368.701	40.270
<u>TOTALE RATEI E RISCONTI</u>	7.858.220	396.013	7.462.207
<u>TOTALE PASSIVO</u>	175.321.706	169.443.447	5.878.259

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	2017		2016		differenza 2017-2016
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni		5.403.979		5.643.941	- 239.962
a) canoni alloggi					
- ALLOGGI EDILIZIA SOVVENZIONATA	5.355.814		5.609.079		- 253.265
- ALLOGGI EDILIZIA CONVENZIONATA	48.165		34.862		13.303
b) canoni unità non residenziali	51.451	51.451	55.873	55.873	- 4.422
c) ricavi da gestione stabili		198.949		194.022	4.927
COMPENSI AMMINISTR. ED ASSIC. C/PROPR. GESTITI	48.292		44.910		3.382
COMPENSI AMMINISTR. ED ASSIC. C/PROPR. AMMIN.	62.381		58.472		3.909
CORRISPETTIVI ISTRUTTORIA PRACTICHE DIV.	66.507		80.865		- 14.358
MANUTENZIONI E LAVORI C/TERZI	9.845		-		9.845
ADDEBITI PER LAVORI E DANNI	884		-		884
RENDICONTAZ. INTERVENTI MANUT. SINGOLA	11.040		9.775		1.265
d) corrispettivi per gestione stabili di terzi		263.063		266.996	- 3.933
COMPENSO GESTIONE ALLOGGI COMUNALI	263.063		266.996		- 3.933
e) ricavi per attività tecnica		65.249		113.656	- 48.407
COMPENSI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI	21.901		81.582		- 59.681
COMPENSI PER INTERVENTI C/TERZI	19.000		18.000		1.000
COMPENSI GESTIONE CONTRATTI	97		98		- 1
ADDEBITO ONERI APPALTO	23.205		2.264		20.941
RECUPERO DANNI CANTIERI (CAUSE)	1.046		11.712		- 10.666
f) altri ricavi		-		-	-
totale 1)		5.982.691	totale 1)	6.274.488	- 291.797
2) variazioni delle rimanenze:					
a) dei prodotti in corso di lavoro		-		-	-
b) dei semilavorati		-		-	-
c) dei prodotti finiti		-		-	-
totale 2)		-	totale 2)	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione					
totale 3)		-	totale 3)	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni					
a) incrementi per capitalizzazioni					
PATRIM. LAVORI SU STABILI	977.663		1.562.008		- 584.345
totale 4)		977.663	totale 4)	1.562.008	- 584.345
5) altri ricavi e proventi:					
a) proventi diversi		202.829		176.365	26.464
PROVENTI E RICAVI DIVERSI	12.389		15.066		- 2.677
CORRISPETTIVI VENDITA CERTIFICATI BIANCHI	10.527		2.874		7.653
QUOTA ECCEDENTE CONTRIBUTI REG.LI C/INTERESSI	179.913		158.425		21.488
b) rimborsi spese		469.975		893.829	- 423.854
RIMBORSO REGISTRAZIONE CONTRATTI	77.507		76.486		1.021
RIMBORSO BOLLATURA CONTRATTI	100.627		94.492		6.135
RIMBORSO SPESE PER AMM.NI COND. ESTERNE	120.773		146.077		- 25.304
RIMBORSO PROCEDIMENTI LEGALI	100.696		110.117		- 9.421
RIMBORSO MANUTENZIONI E SERVIZI ESERCIZI PREC.	8.870		372.025		- 363.155
RIMBORSO ASSIC. DANNI FABBRICATI	61.502		94.632		- 33.130
c) ricavi e plusvalenze da cessione unità immobil.		3.287		1.418	-
- VENDITA BENI STR. E U.I. DIVERSE	3.287		1.418		1.869
- VENDITA ALLOGGI COMUNALI	-		-		-
- PLUSVALENZA VENDITA ALLOGGI	-		-		-

	2017		2016		differenza 2017-2016
<i>d) contributi in conto esercizio</i>		-		-	-
- CONTRIBUTI STATALI	-		-		-
<i>e) altri contributi</i>		2.428.271		2.466.782	- 38.511
- FONDO SOCIALE REGIONALE (no ires)	1.998.760		1.731.395		267.365
- FONDI DECRETO MEF 26.1.2012 E L.R. 15/2014	139.000		-		139.000
- FONDI LR 27/2014 (Riquale.energ.zone montane)	207.000		207.000		-
- FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera a)	83.511		161.713		- 78.202
- FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera B)	-		366.674		- 366.674
<i>f) plusvalenze varie</i>		8.615		1.945	6.670
SOPRAVVENIENZE DIVERSE	8.615		1.945		6.670
		3.112.977		3.540.339	- 427.362
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)		10.073.331		11.376.835	- 1.303.504
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci:					
<i>a) acquisto materiali diversi</i>					
CARBURANTE	6.708		4.489		2.219
CANCELLERIA	8.650		5.858		2.792
MATERIALE PULIZIA	717		1.151		- 434
		16.075		11.498	4.577
<i>7) per servizi:</i>					
<i>a) spese funzionamento uffici e generali</i>		431.982		387.037	44.945
SPESE RAPPRESENTANZA	-		-		-
SERVIZI E MANUTENZIONI SEDE	137.611		106.135		31.476
SPESE POSTALI	29.640		18.417		11.223
TELEFONIA E INTERNET	60.078		43.775		16.303
CANCELLERIA STAMPATI E PUBBLICAZIONI	3.156		3.210		- 54
GESTIONE AUTOMEZZI	6.461		4.756		1.705
MANUT. MACCHINE PER UFFICIO (fotocopiat+calcolo etc)	31.955		34.898		- 2.943
GESTIONE SISTEMA INFORMATICO	32.957		33.110		- 153
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI	18.245		17.685		560
PARTECIPAZIONE SEMINARI E CONVEGNI	-		2.320		- 2.320
CONSULENZE E PRESTAZIONI PROFESSIONALI	61.653		51.021		10.632
ASSICURAZIONI DIVERSE	49.910		71.508		- 21.598
ALTRE SPESE SERVIZIO AMMINISTR.	316		202		114
<i>b) spese gestione stabili e utenza</i>		996.923		1.068.612	- 71.689
ASSICURAZIONE STABILI	179.000		170.000		9.000
BOLLETTAZIONE E RISCOSSIONE CANONI	8.867		7.186		1.681
STIPULAZIONE CONTRATTI AFFITTO	155.393		149.612		5.781
PROCEDIMENTI LEGALI	103.577		130.501		- 26.924
AMMINISTR. ALLOGGI IN AMM.NE COND. ESTERNA	158.212		156.000		2.212
LAVORI MANUT. ALLOGGI IN AMM.NE COND. ESTERNA	35.242		110.311		- 75.069
QUOTA A TER SPESE CONDOMINI AMMINISTRATI	241.540		219.292		22.248
QUOTE SERV. E RISCALD. ALLOGGI SFITTI E INESIGIBILITA	114.980		124.236		- 9.256
CERT. E STIME BENI IMMOBILI	85		252		- 167
ALTRE SPESE SERV. GESTIONE ALLOGGI	27		1.222		- 1.195
<i>c) spese manutenzione fabbricati</i>		2.950.802		4.150.230	- 1.199.428
<i>1) MANUTENZIONI INCREM. E LAVORI SU U.I. ULTIME</i>					
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE STABILI - LAV. EDILI	104.128		41.563		62.565
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE STABILI - LAV. IMPIANTI	333.607		190.767		142.840
LAVORI SU U.I. ULTIME	10.745		1.804		8.941
BONIFICA AMIANTO E TETTI PIANI - art.23 DPR Reg.119	126.279		98.583		27.696
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE LL.RR. RIATTO	38.985		65.588		- 26.603
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE LL.RR. IMPIANTI	283.505		175.890		107.615

	2017		2016		differenza 2017-2016
LAVORI DECRETO MEF 26.1.2012 E L.R. 15/2014	460		173.802		- 173.342
FONDI LR 27/2014 (Riquad.energ.zone montane)	86.016		386.940		- 300.924
FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera a)	15.157		280.217		- 265.060
FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera b)	78.538		242.152		- 163.614
MANUT. INCREM. STABILI - LAV. EDILI ULTRA ANNUALI	-		429.619		- 429.619
LAVORI MANUT. PIANO RFVG 2016	1.485		-		1.485
ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	2.962		3.800		- 838
	1.081.867		2.090.725		- 1.008.858
2) SPESE MANUTENZIONE PATRIMONIO					
MANUTENZIONE STABILI	511.378		440.602		70.776
MANUTENZIONE STABILI IN CONDOMINIO	144.043		123.843		20.200
MANUTENZIONE STABILI EDIL. CONVENZIONATA	3.476		2.728		748
RIATTO ALLOGGI	1.210.038		1.492.332		- 282.294
	1.868.935		2.059.505		- 190.570
d) spese attività tecnica		57.244		44.058	13.186
ONERI APPALTO C/ATER	-		7.386		- 7.386
ONERI APPALTO C/TERZI	19.586		-		19.586
CONSULENZE TECNICHE DIVERSE	24.608		21.108		3.500
CONSULENZE TECNICHE PER PIANI RECUPERO	-		6.088		- 6.088
SPESE DIVERSE SERVIZIO TECNICO	2.955		408		2.547
SPESE LEGALI SERVIZIO TECNICO	10.095		5.914		4.181
SPESE PER PUBBLICITA'	-		3.154		- 3.154
e) spese inerenti il personale		49.899		63.701	- 13.802
CONTRIBUTI C.R.A.L.	945		903		42
RIMBORSO TRASFERTA A DIPENDENTI	1.962		2.819		- 857
COSTI DIVERSI DEL PERSONALE	29.098		48.086		- 18.988
CORSI A GGIORNAMENTO E FORMAZIONE DIPENDENTI	4.219		7.577		- 3.358
SPESE PER LA SICUREZZA D.LGS.81/08	13.675		4.316		9.359
f) spese per organi istituzionali		16.255		18.887	- 2.632
INDENNITA' AMMINISTRATORI E SINDACI	9.575		11.115		- 1.540
GETTONI COMMISSIONE ASSEGNAZ. ALLOGGI	6.680		7.772		- 1.092
g) altre spese					-
		4.503.105		5.732.525	- 1.229.420
8) per godimento di beni di terzi:					
a) canoni vari	234		232		2
		234		232	2
9) per il personale:					
a) salari e stipendi		1.753.421		1.761.268	- 7.847
RETRIBUZIONI PERSONALE AMMINISTRATIVO	355.756		455.682		- 99.926
RETRIBUZIONI PERSONALE GESTIONE ALLOGGI	738.948		676.358		62.590
RETRIBUZIONI PERSONALE TECNICO	658.717		629.228		29.489
b) salari e stipendi		509.245		499.385	9.860
ONERI PERSONALE AMMINISTRATIVO	101.793		109.474		- 7.681
ONERI PERSONALE GESTIONE STABILI	187.409		201.098		- 13.689
ONERI PERSONALE TECNICO	190.459		154.985		35.474
CONTRIBUTI INAIL	10.881		10.669		212
ONERI FONDI PENSIONISTICI	18.703		23.159		- 4.456
c) trattamento di fine rapporto		143.948		137.829	6.119
d) trattamento di quiescenza e simili		-		-	-
e) altri costi		122.490		122.244	246
PRESTAZIONI LAVORO INTERINALE	122.490		122.244		246
		2.529.104		2.520.726	8.378
10) ammortamenti e svalutazioni:					
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		113.910		93.859	20.051
AMMORTAMENTO SOFTWARE	8.743		9.338		- 595
AMMORTAMENTO LICENZE D'USO	29.091		27.434		1.657
AMMORTAMENTO LAVORI MANUT. STABILI DI TERZI	76.076		57.087		18.989

	2017		2016		differenza 2017-2016
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>		1.869.908		1.875.472	- 5.564
- AMMORTAM. ORDINARIO ALLOGGI .PROP E DIR.SUP	1.708.578		1.703.437		5.141
- AMMORTAMENTO SEDE	132.957		132.957		-
- AMMORTAM. BENI MOBILI	28.373		39.078		- 10.705
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>		-		-	-
<i>d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	66.070	66.070	62.712	62.712	3.358
		2.049.888		2.032.043	17.845
11) variazioni delle rimanenze:		-		-	-
a) variazioni rimanenze materiali di consumo	-		-		-
12) accantonamenti per rischi		-		-	-
a) accantonamento per rischi		-		-	-
13) altri accantonamenti		-		-	-
a) altri accantonamenti	-		-		-
contenziosi in materia lavoro (Inps - Inail)	-		-		-
14) oneri diversi di gestione		-		-	-
a) imu e tasi		73.103		68.166	4.937
- IMU	45.182		45.701		- 519
- TASI	27.921		22.465		5.456
b) altre imposte indirette		95.564		103.192	- 7.628
IMPOSTA DI BOLLO	91.230		90.263		967
IMPOSTA DI REGISTRO	-		407		- 407
IMPOSTE E TASSE DIVERSE	3.972		12.191		- 8.219
IMPOSTE,INTERESSI E SANZIONI DA ACCERTAM.	362		331		31
c) oneri diversi		94.574		18.764	75.810
IVA INDETRAIBILE	94.574		18.764		75.810
d) minusvalenze varie		710		-	710
PERDITE SU CREDITI	-		-		-
SOPRAVVVENIENZE PASSIVE	710		-		710
SPESE E PERDITE DIVERSE	-		-		-
		263.951		190.122	73.829
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)		9.362.357		10.487.146	- 1.124.789
DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		710.974		889.689	- 178.715
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI					
15) proventi da partecipazione:					
a) in imprese controllate					-
b) in imprese collegate					-
c) in altre imprese controllanti					-
d) in altre imprese					-
		-		-	-
16) altri proventi finanziari:					
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:					-
b) da titoli iscritti nelle immob. che non costituiscono partecipazioni					-
c) da titoli iscritti nell'attivo circ.che non costituiscono partecipazioni					-
d) proventi diversi dai precedenti		110.093		179.911	- 69.818
INTERESSI DA CESSIONARI	39.827		46.283		- 6.456
INTERESSI SU DEPOSITI BANCARI E POSTALI	52.966		112.588		- 59.622
INTERESSI ATTIVI DIVERSI	-		-		-
INTERESSI DI MORA	17.300		21.040		- 3.740
		110.093		179.911	- 69.818
17) interessi e altri oneri finanziari:					
a) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese controllate					-
b) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese collegate					-
c) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso società controllanti					-

	2017		2016		differenza 2017-2016
d) interessi passivi e oneri finanziari diversi		22.884		116.649	- 93.765
INTERESSI SU RATE MUTUI EDIL. SOVVENZIONATA	35.678		47.285		- 11.607
- CONTRIBUTI REGIONALI C/INTERESSI MUTUI	- 35.678		- 47.285		11.607
INTERESSI SU RATE MUTUI EDIL. CONVENZIONATA	36.585		46.466		- 9.881
- CONTRIBUTI REGIONALI C/INTERESSI MUTUI	- 36.585		- 46.466		9.881
ONERI MUTUI E RIMBORSO CONTRIBUTI REGIONALI	81		87		- 6
SOPRAVVENIENZE PASSIVE SU CONTR.REGIONALI	-		91.995		
INTERESSI PASSIVI DIVERSI	-		-		-
INTERESSI DI MORA	-		-		-
SPESE SU DEPOSITI BANCARI E POSTALI	22.803		24.567		- 1.764
		22.884		116.649	- 93.765
17bis) utili e perdite su cambi		-		-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15 + 16 - 17 +/- 17 bis)		87.209		63.262	23.947
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
18) rivalutazioni:					
a) di partecipazioni		-		-	-
b) di immobiliz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
d) strumenti finanziari derivati		-		-	-
19) svalutazioni:					
a) di partecipazioni		-		-	-
b) di immob.finanziarie che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
c) di titoli nell'attivo circ.che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
d) strumenti finanziari derivati		-		-	-
TOT. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19) D)		-		-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)		798.183		952.951	154.768
20) imposte sul reddito dell'esercizio					
a) imposte correnti		795.031		944.523	149.492
IRES	572.691		712.126		139.435
IRAP	222.340		232.397		10.057
b) imposte differite		1		40	39
c) imposte anticipate		-		-	-
		795.030		944.483	149.453
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		3.153		8.468	



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

ALLEGATO B)

NOTA INTEGRATIVA



Premessa

Il bilancio, costituito dallo *Stato Patrimoniale*, dal *Conto Economico* e dalla *Nota Integrativa* è stato redatto secondo le disposizioni della L.R. 1/2016, con esposizione civilistica nelle more dell'emanazione dello schema tipo di bilancio, e secondo i criteri previsti dalla normativa civilistica. Per permettere il confronto dei dati dell'esercizio 2017 con l'esercizio 2016, i valori differenziali sono stati riportati nella colonna VARIAZIONI. Le operazioni contabili sono state riportate sui libri secondo il principio della competenza. I documenti sono redatti in unità di Euro secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

Ai sensi dell'art. 2423 comma 3 C.C., qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e all'art. 2423-bis comma 2 Codice Civile.

I. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il bilancio è stato predisposto applicando i criteri di valutazione stabiliti dall'art. 2426 C.C., che corrispondono ai principi contabili e di redazione del bilancio già adottati negli esercizi precedenti. La valutazione delle singole voci è stata fatta secondo prudenza e gli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, sono stati valutati separatamente.

I criteri di valutazione ed i principi contabili adottati possono essere così riassunti:

1. IMMOBILIZZAZIONI

1.1. Immateriali

sono iscritte al costo storico di acquisizione dedotti gli ammortamenti dell'esercizio e degli esercizi precedenti. Tali costi sono assoggettati ad ammortamento, a partire dall'anno di sostenimento, in funzione del periodo di prevista loro utilità economica.

1.2. Materiali

sono iscritte al costo storico di acquisizione o di produzione incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione (salvo gli incrementi derivanti dall'applicazione delle leggi di rivalutazione monetaria) al netto degli ammortamenti. I costi delle manutenzioni delle immobilizzazioni che hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato ad una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.

Gli ammortamenti sono effettuati in base a piani sistematici in relazione alla residua possibilità di utilizzazione dei cespiti, a partire dall'anno di entrata in funzione del bene,

applicando i coefficienti massimi stabiliti con il D.M. 31.12.1988, ridotti a metà per il primo esercizio, ritenuti sufficientemente rappresentativi del normale periodo di deperimento e consumo dei beni stessi.

Per i fabbricati strumentali il coefficiente è pari al 3% e per gli “immobili patrimonio” (fabbricati costituiti da unità residenziali in locazione) è pari al 1%. Per tali categorie l’ammortamento è sul valore dei cespiti al netto del valore dell’area, mentre per gli “immobili patrimonio” costruiti in diritto di superficie si è effettuato l’ammortamento sulla base della residua durata delle singole convenzioni.

Nel caso in cui, indipendentemente dall’ammortamento contabilizzato, risulti una perdita di valore durevole, l’immobilizzazione viene conseguentemente svalutata; se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

1.3 Opere in corso di esecuzione

sono iscritte al costo sostenuto in base agli stati di avanzamento dei lavori ed agli oneri sostenuti.

1.4 Immobilizzazioni finanziarie

le partecipazioni in società controllate, collegate e le partecipazioni in altre società sono iscritte al costo di acquisto o sottoscrizione, rettificato in diminuzione per le perdite durevoli di valore. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

2. CREDITI

Tenuto conto della particolare natura dell’attività aziendale caratterizzata da notevoli vincoli normativi nella determinazione dei corrispettivi, per i crediti già presenti nel bilancio 2015 la valutazione è al valore presunto di realizzo poiché l’Azienda si è avvalsa della facoltà prevista ex art. 12, co 2, D.lgs 139/2015, di applicare il “costo ammortizzato” a partire dal 2016. Per quanto riguarda i crediti sorti nel corso dell’anno 2017 si ritiene che trattandosi di crediti con costi di transazione e commissioni nulli e/o con durata inferiore ai 12 mesi gli effetti del criterio del costo ammortizzato rispetto al valore nominale siano irrilevanti e pertanto viene applicato il criterio del valore nominale al netto degli eventuali adeguamenti relativi a quelle perdite per inesigibilità che erano prevedibili, alla data di redazione del bilancio.

3. RIMANENZE

sono valutate al costo specifico sulla base degli stati di avanzamento dei lavori ed agli oneri sostenuti.



4. DEBITI

Tenuto conto della particolare natura dell'attività aziendale caratterizzata da notevoli vincoli normativi, per i debiti già presenti nel bilancio 2015 la valutazione è al valore nominale poiché l'Azienda si è avvalsa della facoltà prevista ex art. 12, co 2, D.lgs 139/2015, di applicare il "costo ammortizzato" a partire dal 2016. Per quanto riguarda i debiti sorti nel corso dell'anno 2017 si ritiene che trattandosi di debiti con costi di transazione e commissioni nulli e/o con durata inferiore ai 12 mesi gli effetti del criterio del costo ammortizzato rispetto al valore nominale siano irrilevanti e pertanto viene applicato il criterio del valore nominale.

5. RATEI E RISCONTI

sono calcolati secondo le regole di competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione d'esercizio.

6. FONDI PER RISCHI ED ONERI

gli accantonamenti sono destinati alla copertura di oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali alla data di chiusura sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

7. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Riflette il debito maturato nei confronti dei dipendenti alla data del bilancio, in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti.

8. CESSIONI DI IMMOBILI

gli acconti e gli anticipi, in attesa del rogito, sono iscritti tra i debiti. La dismissione del patrimonio risulta effettuata al costo. Per contro nei ricavi risultano evidenziate le plusvalenze.

9. COSTI E RICAVI

Sono esposti in bilancio secondo i principi di prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri, sono iscritti al netto di resi, abbuoni e sconti.

10. IMPOSTE SUL REDDITO

le imposte, correnti e differite, sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce *debiti tributari* nel caso risulti un debito netto e nella voce *crediti tributari* nel caso risulti un credito netto. In caso di differenze temporanee tra le valutazioni civilistiche e fiscali, viene iscritta la connessa fiscalità differita.

11. IMPEGNI, GARANZIE E RISCHI

gli impegni e le garanzie prestate e ricevute sono indicate in nota al loro valore contrattuale.

II. ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

B - IMMOBILIZZAZIONI

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (B.I)

Non sono state operate svalutazioni per perdite durevoli di immobilizzazioni immateriali.

L'andamento viene riepilogato dalla seguente tabella:

Riferimenti Bilancio	B.I.3	B.I.4	TOTALE B.I.6
VALORE BENI ED AMMORTAMENTI	DIR.BREVETTO SOFTWARE	MARCHI E LI- CENZE D'USO	LAVORI SU STABILI DI TERZI
1. COSTI AL 31.12.2016	13.250	34.738	188.721
2. VARIAZIONI Acquisizioni	2.266	30.480	275.521
Dismissioni	-	-	-
3. VARIAZIONI Ammortamenti	- 8.743	- 29.091	91.075
TOTALI			
31.12.2016 (1)	13.250	34.738	188.721
VARIAZIONI 2017 (+2-3)	- 6.477	1.389	184.446
31.12.2017	6.773	36.127	373.167

La variazione positiva di € 179.358= è determinata principalmente da lavori su stabili di proprietà dei Comuni di Caneva, Cimolais e Travesio finanziati dai fondi del Piano attività Regione Friuli Venezia Giulia anno 2016, che hanno individuato l'Azienda quale soggetto attuatore degli interventi al fine di incentivare il riutilizzo a fini di locazione sociale di parte del patrimonio degli enti locali. Gli alloggi riattati saranno gestiti da Ater sulla base di apposite convenzioni già stipulate con i Comuni. Per quanto riguarda il software, le quote di ammortamento diretto sono state superiori al valore delle acquisizioni di nuovo software, mentre per le licenze d'uso le acquisizioni hanno sostanzialmente bilanciato l'ammortamento. Relativamente ai "lavori su stabili di terzi", i lavori di manutenzione straordinaria sono stati realizzati su stabili comunali nei comuni di Caneva, Cordovado, Vivaro, Pordenone, Chions e Valvasone Arzene.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (B.II)

Non sono state operate svalutazioni per perdite durevoli di immobilizzazioni materiali.

La variazione viene analiticamente descritta nei seguenti prospetti, nei quali trovano spiegazione i singoli componenti differenziali:

a. terreni ed aree edificate e non	€	54.940=
b. fabbricati locati	€	- 698.550=
c. fabbricati Sede	€	- 132.957=
d. altri beni mobili	€	- 10.912=
e. immobilizzazioni in corso ed acconti	€	<u>222.329=</u>
TOTALE	€	<u>565.150=</u>

Riferimenti Bilancio	B.II.1.a	B.II.1.b	B.II.1.c	B.II.3
VALORE DEI BENI AMMORTAMENTI	TERRENI	FABBRICATI LOCATI	SEDE	ALTRI BENI
1. COSTI AL 31.12.16	17.874.731	171.609.142	4.431.899	836083
2. VARIAZIONI: Acquisizioni/Patrimon. Cessioni /Dismissioni	54.940 -	1.010.193 -	- -	17.461 -
TOTALI	17.929.671	172.619.170	4.431.899	853.544
3. F.DI AMMORTAM. al 31.12.2016		39.052.557	1.233.840	749.941
4. VARIAZIONI: Ammortamenti Utilizzi		1.708.578 -	132.957 -	28.373 -
TOTALI		40.761.135	1.366.797	778.314
RIEPILOGO 31.12.2016 (+1-3)	17.874.731	132.556.585	3.198.059	86.142
MOVIMENTI 2017 (+2-4)	54.940	- 698.550	- 132.957	- 10.912
31.12.2017	17.929.671	131.858.035	3.065.102	75.230

Le acquisizioni relative a “terreni ed aree edificate e non” è relativo all’acquisizione a titolo gratuito dal Comune di Casarsa della Delizia di un’area con alcune strutture in degrado per realizzare un intervento di e.r.p. finanziato dal già citato Piano Attività Regione Friuli Venezia Giulia anno 2016.

Alla voce “fabbricati locati” sono state patrimonializzate delle manutenzioni incrementative, con interventi che hanno interessato vari stabili in provincia.

Ai sensi dell’art. 10 della Legge 19.3.1983 n. 72 si attesta che il valore di bilancio comprende una quota di rivalutazione monetaria del valore di € 391= per i terreni e di € 10.404.875= per gli stabili.

Le acquisizioni di altri beni mobili sono legate all’ammodernamento del materiale hardware in uso e all’acquisizione di n. 2 scrivanie.

Le acquisizioni possono essere così riepilogate:

a. elaboratori, macchine elettroniche e terminali	€	17.036=
b. mobili	€	425=
TOTALE	€	17.461=

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI (B.II.5)

Si completa l'analisi delle immobilizzazioni materiali (B.II.5) con un ulteriore prospetto nel quale sono iscritte anche le rimanenze di beni da cedere, classificate nelle prime voci dell'attivo circolante (C.I.2 – C.I.4) e non movimentate nell'anno.

Riferimenti Bilancio	B. II. 5	C. I. 2	C. I. 4
COSTI – PATRIMONIALIZZAZIONI	IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI	RIMAN. LAVORI DA CEDERE	PRODOTTI ULTIMATI
1. 31.12.2016 – SALDO	412.707	-	-
2. SPESE Cantieri e conti finali su u.i. ultimate	222.329	-	-
TOTALE INVESTIMENTI	222.329	-	-
3. PATRIMONIALIZZAZIONI Fabbricati ultimati	-	-	-
TOTALE	-	-	-
4. RICLASSIFIC. e RETTIFICHE Spese non capitalizzabili	-	-	-
TOTALE	-	-	-
RIEPILOGO			
31.12.2016 (1)	412.707	-	-
MOVIMENTI 2017 (+2-3+4)	222.329	-	-
TOTALE AL 31.12.2017	635.036	-	-

A commento si indicano le situazioni analitiche al 31.12.2017:

Intervento	Importo
SPILIMBERGO – BASEGLIA	81.513
SPILIMBERGO – Loc. NAVARONS – Piano RFVG 2017	109.719
SPILIMBERGO – Via Filanda Vecchia – Piano RFVG 2017	44.457
ZOPPOLA 5 AL – Via Panciera 77 – Piano RFVG 2016	196.113
SAN QUIRINO – Via Toffoli SAN FOCA – Piano RFVG 2016	112.770
AZZANO DECIMO – Loc Le Fratte – Piano RFVG 2016	56.386
CASARSA D.D. – Via Mantegna - Piano RFVG 2016	34.078
	635.036



IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (B.III)

Sono presenti solo partecipazioni in altre imprese, valutate al costo d'acquisto, costituite:

a) da n. 208 azioni, pari al 0,26% del capitale, della Società di Trasformazione Urbana "S.T.U. MAKO" S.p.A., avente sede in Pordenone via Damiani 1, costituita in data 28.02.2006 ai sensi dell'art. 120 D.Lgs. 267/2000 su iniziativa del Comune di Cordenons con la partecipazione della Provincia di Pordenone, del Comune di Pordenone, dell'A.T.E.R., dell'A.T.A.P. S.p.A. e di CANTONI I.T.C. S.p.A. (socio privato selezionato con bando di gara pubblico) per il recupero di un'area industriale dismessa con trasformazione della stessa in destinazione residenziale, commerciale e per infrastrutture scolastiche. La società ha registrato forti ritardi nell'attuazione del piano industriale con approvazione di bilanci in perdita e conseguenti tensioni finanziarie. Tale fatto, unito al perdurare della situazione di crisi socio-economica nazionale e provinciale con la conseguente impossibilità per l'Azienda di utilizzare fondi propri per investimenti in nuove costruzioni, ha portato il 10.04.2014 alla decisione di dismissione al valore nominale della quota posseduta, per la quale non è pervenuta alcuna offerta di acquisto.

La partecipazione fu svalutata nel 2016 utilizzando il relativo Fondo Svalutazione, poiché nella seduta del 13.1.2016 i soci, sulla base delle bozze di bilancio a disposizione, decidevano per l'abbattimento del valore delle azioni da nominali € 100= a nominali € 64=. Nella successiva assemblea del 9.02.2016 la società veniva sciolta per sopravvenuta impossibilità di realizzare l'oggetto sociale e messa in liquidazione. In data 6.04.2016 furono nominati i liquidatori che hanno presentato ai soci nell'assemblea del 20.05.2016 una proposta di liquidazione con richiamo del capitale e successiva assegnazione di beni e/o denaro ai soci. Nonostante l'approvazione dei soci la delibera non ha avuto esecuzione a seguito dell'impossibilità da parte dei soci pubblici, ai sensi del D.L. 78/2010 art. 6 co. 19, di erogare le somme richieste dalla liquidazione.

Il bilancio 2015, approvato in data 19.07.2016, presentava una perdita di esercizio € 402.344= ed una perdita relativa agli anni precedenti pari ad € 2.692.409=. Pertanto in data 13.09.2016 i liquidatori della Società hanno presentato domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo c.d. con cessione dei beni ex art. 160 terzo comma Legge Fallimentare, accettata con Decreto del 13.03.2017 del Tribunale di Pordenone – Sezione Fallimentare. La proposta prevede la cessione dei beni societari con il soddisfacimento integrale di tutti gli ordini di creditori e l'eventuale riparto del residuo. Al momento sono in corso le attività del curatore.

b) da n. 250 azioni, per un controvalore di € 250= della Società Cooperativa per Azioni PORDENONE ENERGIA, con sede in Pordenone, Piazzetta del Portello n. 2. Si tratta di una società costituita dalla Unione degli Industriali della Provincia di Pordenone allo scopo di fornire consulenza ed assistenza alle imprese socie al fine di ottimizzare i costi energetici delle stesse. La partecipazione alla società ha



consentito di accedere a servizi e tariffe più vantaggiose sia per le forniture dell'energia elettrica a tutto il parco immobiliare aziendale, che per le forniture di gas nei fabbricati dotati di impianto centralizzato.

C - CREDITI

La massa creditoria complessiva dell'Azienda ha subito una diminuzione di € 144.775=, al lordo del fondo svalutazione crediti, determinata dai seguenti fattori:

- per quanto riguarda i clienti, la diminuzione di € 1.349= è legato all'andamento degli incassi;
- per quanto riguarda i crediti verso clienti falliti, invariati, il credito è legato a 2 procedure concorsuali;
- i crediti verso gli acquirenti di alloggi con pagamento rateale scontano l'incasso della quota di crediti in scadenza nell'anno e il ricalcolo del credito per interessi futuri sulle dilazioni di pagamento legato al passaggio del tasso d'interesse legale dallo 0,2% allo 0,1%, oltre all'avvenuta estinzione anticipata di alcuni crediti per una variazione negativa complessiva di € 279.575=;
- i crediti per canoni e servizi verso assegnatari e condomini, essi risultano in leggero aumento rispetto al 2016 per la fatturazione di acconti servizi, in particolare per le gestioni condominiali, avvenuta nell'ultimo bimestre dell'anno. Si rimanda alla relazione di gestione per una più completa analisi della situazione dei rapporti con l'utenza, in questa sede preme sottolineare che, nonostante il perdurare della crisi economica, la morosità si mantiene abbastanza bassa, soprattutto se confrontata con realtà simili, attestandosi al 1,65% per gli assegnatari ed al 1,0% per i condomini in gestione semplificata;
- i crediti tributari sono costituiti: dalle istanze presentate per il rimborso dell'I.R.E.S. pagata sulle quote I.R.A.P. relative al costo del lavoro per gli anni 2010 e 2011 e dal credito per IRAP e IRES per versamento acconti eccedente;
- le imposte anticipate sono relative ai compensi del Collegio Sindacale, detraibili nell'anno di pagamento e non in quello di competenza;
- la variazione relativa ai crediti diversi è stata determinata dall'esistenza di crediti verso i Condomini amministrati da ATER per spese anticipate a fine 2017 dall'Amministratore.

I crediti sono stati valutati nel merito. L'analisi della composizione evidenzia che il 63,10% dei crediti è garantito da ipoteca di primo grado sull'u.i. che fu oggetto di cessione, il 5,25% da polizza fideiussoria, il 4,33% è costituito da crediti tributari, il 0,23% sono crediti verso procedure concorsuali, il 0,68% sono puri crediti commerciali, il 23,30% della massa creditoria è costituito da crediti verso assegnatari e condomini per pigioni e servizi ed il restante 3,11% da crediti ed anticipazioni diverse. Il fondo svalutazione



crediti in essere al 31.12.2017 consente la svalutazione del 100% dei crediti verso procedure concorsuali pregresse ed una congrua svalutazione dei residui crediti non assistiti da garanzie reali.

Le variazioni dei crediti sono analiticamente descritte nel seguente prospetto:

DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.16	Variazione	Saldo al 31.12.17
Verso clienti	25.884	- 1.349	24.535
Verso clienti falliti	8.239	-	8.239
Verso acquirenti alloggi	2.543.277	- 279.575	2.263.702
Crediti tributari – IVA	94.306	- 94.306	-
Crediti IRAP chiesti a rimborso	19.680	-	19.680
Crediti imposta da dichiarazione	12.633	121.360	133.993
Crediti tributari – Imposte anticip.	1.805	1	1.806
Verso altri:			
a) Fornitori	3.203	1.539	4.742
b) Crediti per canoni e servizi	757.893	77.962	835.855
c) Anticipazioni diverse	27.682	-	27.682
d) Crediti diversi:			
- crediti per polizze fideiussorie	188.465	-	188.465
- crediti fiscali trasferiti da E.F.&T srl	11.006	-	11.006
- crediti vs Utenza per servizi revers.	-	29.593	29.593
- crediti vs Exergia per fatture n.dov.	34.536	-	34.536
f) Depositi a garanzia – Cauzioni	3.690	-	3.690
TOTALE	3.732.299	- 144.775	3.587.524

Il saldo al 31.12.2017 è così suddiviso secondo le scadenze:

DESCRIZIONE	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	TOTALE
Verso clienti	24.535	-	24.535
Verso clienti falliti	-	8.239	8.239
Verso acquirenti alloggi	178.394	2.085.308	2.263.702
Crediti tributari – IVA	-	-	-
Crediti IRAP chiesti a rimborso	-	19.680	19.680
Crediti imposta da dichiarazione	133.993	-	133.993
Crediti tributari – Imposte anticip.	1.806	-	1.806
Verso altri:			
a) Fornitori	4.742	-	4.742
b) Crediti per canoni e servizi	835.855	-	835.855
c) Anticipazioni diverse	-	27.682	27.682
d) Crediti diversi	29.593	234.007	263.600
f) Depositi a garanzia – cauzioni	-	3.690	3.690
TOTALE	1.208.918	2.378.606	3.587.524

Le movimentazioni civilistiche e fiscali del fondo di svalutazione crediti riguarda l'adeguamento della posta tenuto conto della difficile situazione economica e del suo impatto sulla morosità. Ciò ha portato alla svalutazione pari al 15% dei crediti verso l'utenza al netto degli incagli ed a una svalutazione del 5% dei crediti verso clienti e delle polizze fideiussorie. La seguente tabella ne riepiloga i movimenti:

DESCRIZIONE	F.do svalutazione ex art. 2426 C.C.	Fondo svalutazione ex art. 106 DPR 917/86
Saldo al 31.12.2016	513.319	5.516
Utilizzi nell'esercizio	- 31.636	- 5.516
Accantonamento dell'esercizio	66.070	2.821
Saldo al 31.12.2016	547.753	2.821

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI (C.III)

- **GESTIONE RIENTRI**

Il saldo di € 46.771= mostra la giacenza presso il conto C.E.R./C.DD.PP. all'atto dell'abolizione della Gestione Speciale (L. 513/77). E' in corso la definizione da parte della Regione delle procedure di chiusura legate al disposto del Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 112; per completezza esiste tra i debiti una posta di € 128.137= per rientri alla data di entrata in vigore della L.R. 1.9.1982 n. 75.

- **CREDITI VERSO ENTI MUTUANTI**

La variazione negativa di € 230.000= è stata determinata dall'eliminazione del residuo credito per anticipazioni regionali relative al cantiere di Cordenons, con erogazione differita al completamento delle pratiche di approvazione della spesa finale ammissibile a finanziamento, per chiusura in economia della rendicontazione con conseguente rideterminazione da parte della Regione dell'anticipazione spettante e rimodulazione del piano di ammortamento dell'anticipazione definitivamente assegnata.

- **CREDITI VERSO REGIONE PER EDILIZIA SOVVENZIONATA**

La posta deriva dalla rilevazione dei crediti per finanziamenti assegnati con decreti regionali a valere su fondi: della L. 80/2014 lettera b); del MEF e L.R. 15/2014; della L.R. 27/2014; dei Piani attività Regione Friuli Venezia Giulia ex L.R. 1/2016 per gli anni 2016 e 2017. I relativi lavori sono già in corso di progettazione ed esecuzione.

- **INVESTIMENTI IN ATTIVITA' FINANZIARIE A BREVE TERMINE**

Nell'anno 2017 l'Azienda non ha effettuato alcun investimento in attività finanziarie.

DISPONIBILITA' LIQUIDE (C.IV.1 e 3)

Le disponibilità liquide rilevano una diminuzione di € 1.211.017=, compiutamente evidenziata nel prospetto del rendiconto finanziario. Va segnalata l'esistenza, in appositi conti, di un accantonamento di € 2.264.615= relativo alle cauzioni degli assegnatari ed al T.F.R. dei dipendenti, e di un accantonamento per risarcimenti ricevuti ma con ricorsi pendenti in Cassazione di € 338.386=.



D - RATEI E RISCOINTI

La composizione della voce si può così dettagliare:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Interessi su conti correnti bancari, postali e diversi	153
Crediti verso INAIL	1.903
Fatture da emettere	35.305
Risconti attivi (canoni assistenza pluriennale di copiatrici multifunzione)	3.824
	41.185

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A - PATRIMONIO NETTO

Trattandosi di ente pubblico economico, a totale controllo regionale, il patrimonio netto non può essere distribuito. In caso di perdita, solo la riserva legale e la riserva straordinaria lavori costruttivi, costituite da utili accantonati, possono essere utilizzate a copertura della stessa. La classificazione adottata prevede la presenza di una Riserva di bilanciamento, generata dagli arrotondamenti fra attivo e passivo dello Stato Patrimoniale espresso all'unità di euro, e l'indicazione tra le altre riserve di capitale di tutti i finanziamenti per interventi costruttivi capitalizzati, come meglio descritto dal seguente prospetto nel quale vengono evidenziate anche le variazioni:

DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.16	Variazioni	Saldo al 31.12.17
Capitale netto – Dotazioni	3.233.261	147.940	3.381.201
Riserva Rivalutazione Monet. L. 72/1983	9.938.245	-	9.938.245
Riserva Legale	199.831	8.468	208.299
Altre riserve di capitale:			
Finanziamenti statali, regionali, comunali	81.826.611	-	81.826.611
Riserva Finanziamenti tassazione sospesa ex art. 55 DPR 917/86 ante 1999	8.224.550	-	8.224.550
Riserva Finanziamenti tassazione rateale ex art. 55 DPR 917/86 ante 1999	9.105.370	-	9.105.370
Finanz.e investimenti per interventi manutentivi	13.553.005	248.787	13.801.792
Riserva straor. fin. Lavori costrut. e manut.	9.512.158	-	9.512.158
Riserva bilanciamento	-	- 3	- 3
Utile di esercizio	8.468	- 5.315	3.153
TOTALE	135.601.499	399.877	136.001.376



Per l'anno 2017 si è preceduto alla capitalizzazione dell'acquisizione a titolo gratuito dal Comune di Casarsa della Delizia di un un'area con alcune strutture in degrado e dal Comune di Azzano Decimo di un fabbricato. In entrambe le localizzazioni sono in corso i lavori di realizzazione di alloggi finanziati dai fondi della L.R. 1/2016 – Piano attività RFVG 2016.

Sono state inoltre capitalizzate le erogazioni di € 155.120= per manutenzioni di cui ai programmi pluriennali a suo tempo approvati ex L.R. 47/1991 e di € 93.667= per bonifica amianto e manutenzioni ai tetti piani di cui ai programmi approvati ai sensi art. 23 D.P.G.R 119/Pres. 2004.

Si è rilevato un utile di esercizio di € 3.153= che, in sede di approvazione del Bilancio, verrà integralmente destinato a Riserva legale.

Si segnala che dal 2002, a seguito di interpretazione autentica della normativa, risultano assoggettati a tassazione IRAP i finanziamenti erogati da Stato, regioni e province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione degli immobili di edilizia residenziale pubblica concessi alle A.T.E.R. successivamente all'aprile 1999.

B – FONDI PER RISCHI ED ONERI

- *FONDI TRATTAMENTO QUIESCENZA ED OBBLIGHI SIMILI*

Al 31.12.2017 risulta presente solo il Fondo Contributi volontari ex C.P.D.E.L., derivato all'Azienda dalla chiusura definitiva della liquidazione ex C.R.I.A.C.P., soppresso nel 1993, per il quale non sono ancora giunte le determinazioni finali dell'I.N.P.S. Gestione EX I.N.P.D.A.P.

- *FONDO MANUTENZIONE INCREMENTATIVA FABBRICATI LOCATI*

Il Fondo, costituito nel 2005 per far fronte ad eventuali esigenze manutentive impreviste su alloggi in proprietà ed in gestione, tenuto conto delle sempre minori possibilità di finanziamento di tali attività, ha avuto nel corso dell'anno la movimentazione riportata nella tabella successiva:

	importo
Saldo al 31.12.2016	1.536.186
2017 accantonamenti	-
2017 utilizzi per lavori	- 87.371
Saldo al 31.12.2017	1.448.815

- *FONDO ONERI CONTENZIOSI FISCALITA' IMMOBILIARE LOCALE*

Stante la magmaticità della normativa relativa alla fiscalità immobiliare locale, con il susseguirsi delle modifiche all'IMU, l'introduzione di nuove imposte locali, le interpretazioni difformi della normativa date da vari enti comunali e dalla Direzione Generale della fiscalità locale, nel 2013 si è deciso di istituire

un fondo per tutelare l'Azienda dagli addebiti che potrebbero esserle fatti per differenze di aliquote ed eventuali mancati riconoscimenti di esenzioni per gli anni 2012 e 2013. Nel corso del 2017 si sono verificati i accertamenti che hanno portato ad un utilizzo del fondo per €7.758=.

- **FONDO RISARCIMENTI CON RICORSI PENDENTI**

Trattasi dell'accantonamento degli importi incassati a seguito della Sentenza n.65/2017 Corte dei Conti Sezione II Giurisdizionale Centrale d'Appello, di condanna di alcuni ex amministratori per fatti legati alla costituzione del 2002 di una società con soci interamente pubblici controllata da Ater. Poiché avverso alla sentenza sono pendenti ricorsi in Cassazione si sono prudenzialmente accantonati gli importi.

C - TRATTAMENTO DI FINE LAVORO SUBORDINATO

L'accantonamento al 31.12.2016 è determinato secondo quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile ed ammonta a € 1.540.238=. L'incremento di € 54.476= deriva dalla somma algebrica del maturato nell'esercizio € 107.410= e dell'erogato per n. 1 cessazione dal servizio per pensionamento pari ad € 107.410=.

D – DEBITI

I debiti sono valutati al valore nominale. Nel corso dell'anno 2017 non si sono verificate situazioni straordinarie, e la normale gestione ha determinato una diminuzione della massa debitoria di € 2.281.558=, come evidenziato dal prospetto seguente:

DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Debiti vs banche per mutui	1.370.522	- 312.157	1.058.365
Debiti vs R.FVG per anticipazioni	24.747.511	- 1.379.796	23.367.715
Gestione Programmi E.R.	78.724	-	78.724
Acconti	394.547	133.164	527.711
Clienti c/anticipi	73	-	73
Fornitori	1.211.126	- 342.029	869.097
Fornitori con proc.concorsuali	36.657	-	36.657
Fornitori per fatture da ricevere	653.821	- 400.743	253.078
Debiti tributari per ritenute	49.416	10.756	60.172
Debiti tributari per saldo imposte	61.441	- 55.348	6.093
Debiti verso Istituti Previdenziali	81.717	3.126	84.843
Rientri ex art. 25 L. 513/1977	474.116	-	474.116
Debiti verso dipendenti	240.306	34.849	275.155
			./.



DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
Depositi cauzionali infruttiferi	697.757	26.620	724.377
TOTALI	30.097.734	- 2.281.558	27.816.176

Si evidenzia che la diminuzione è stata determinata, oltre che dal normale abbattimento del debito per mutui e anticipazioni legato al pagamento delle rate di ammortamento, dalla diminuzione del debito d'imposta per IVA, controbilanciato dall'aumento delle cauzioni versate dagli assegnatari, dall'incremento dei debiti per acconti sulle spese di gestione e condominiali in corso richieste a condòmini e assegnatari; e dall'aumento del debito verso i dipendenti costituito dall'accantonamento per ferie ed altri istituti contrattuali ad erogazione differita anche legati alla conclusione il 27.12.17 della trattativa del rinnovo contrattuale 2016 - 2018.

Si segnala che le poste "Debiti per rientri non vincolati" rientrano, come già quelle indicate nell'attivo, tra quelle interessate dal D.Lgs 31.03.1998 n. 112.

Per quanto riguarda i debiti tributari la voce è costituita dal saldo a debito delle ritenute d'acconto con versamento 16.1.2018, dal saldo IVA del mese di dicembre 2017 con versamento 16.1.2018, e dal saldo IVA 2017 da dichiarazione annuale (€ 134=). I debiti verso gli istituti previdenziali sono costituiti dai contributi INPS, PREVIAMBIENTE, PREVINDAI e da quote prestiti INPDAP in scadenza il 16.01.2018.

Il saldo al 31.12.2017 è così suddiviso secondo le scadenze:

DESCRIZIONE	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	TOTALE
Debiti vs banche per mutui	329.691	728.674	1.058.365
Debiti vs R.FVG per anticipazioni	1.110.175	22.257.540	23.367.715
Gestione Programmi E.R.	-	78.724	78.724
Clienti c/anticipi	73	-	73
Acconti	527.711	-	527.711
Fornitori	869.097	-	869.097
Fornitori con proc.concorsuali	-	36.657	36.657
Fornitori per fatture da ricevere	253.078	-	253.078
Debiti tributari per ritenute	60.172	-	60.172
Debiti tributari per saldo imposte	6.093	-	6.093
Debiti verso Istituti Previdenziali	84.843	-	84.843
Rientri ex art. 25 L. 513/1977	-	474.116	474.116
Debiti verso dipendenti	275.155	-	275.155
Depositi cauzionali infruttiferi	30.000	694.377	724.377
TOTALI	3.546.088	24.270.088	27.816.176



E - RATEI E RISCOINTI

La voce si può così dettagliare:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Ratei passivi diversi	19.885
Risconti passivi diversi	703
Risconti passivi Finanziamenti regionali e comunali	7.509.201
Risconti passivi relativi ad interessi di dilazione pagamento prezzo acquisizione alloggi fatturate e da fatturare ai cessionari	328.431
	7.858.220

Si segnala che i ratei passivi diversi sono costituiti dalla quota interessi su rate mutui di competenza 2017 e pagamento in 2018.

I risconti passivi diversi sono costituiti dalla quota di competenza 2018 del canone d'affitto al Comune di Pordenone di alcune aree.

La voce "Risconti passivi relativi ad interessi di dilazione pagamento prezzo acquisizione alloggi" comprende le quote interessi relative agli anni futuri delle cessioni alloggi rateali in essere.

La voce "Risconti passivi Finanziamenti regionali e comunali" comprende gli importi dei finanziamenti assegnati e decretati che diverranno esigibili nei prossimi esercizi sulla base dell'avanzamento dei lavori e delle rendicontazioni.

III. ANALISI DEL CONTO ECONOMICO

Prima di passare al commento delle voci del conto economico, si segnala che al fine di individuare la quota di costi generali imputabili a ciascuna attività espletata i dati riportati nel Totale 7) evidenziano:

- la quota dei costi generali non ripartibili, esposta nella voce "*Spese funzionamento uffici e generali*" è pari ad € 431.982= ;
- la quota dei costi generali imputabili all'attività di gestione immobiliare è esposta alle voci "*Spese gestione stabili e utenza*" e "*Spese manutenzione fabbricati*" pari complessivamente a € 3.947.725=;
- la quota dei costi generali imputabili all'attività costruttiva è esposta alla voce "*Spese attività tecnica*" pari a € 57.244=.

Per quanto riguarda le erogazioni relative al "Fondo Sociale", al Decreto MEF 26.1.2012 e L.R. 15/204, ai Fondi ex L. 80/2014 lettere a) e b) e L.R. 27/2014 sono riportate nel Totale 5) alla sottovoce "e) *altri contributi*" che ammonta ad € 2.428.271=



A) **VALORE DELLA PRODUZIONE**

I valori esposti ai punti da 1 a 5 riassumono il totale di ricavi dell'attività principale dell'Azienda.

Il totale "1" evidenzia una diminuzione del 4,65% rispetto all'anno precedente, determinato principalmente dalla flessione dei ricavi per canoni legata all'applicazione della nuova normativa (- 4,25%).

Sul fronte dei canoni il 2017 ha segnato l'inizio della determinazione dei canoni di edilizia sovvenzionata sull'indicatore ISEE. Dopo una prima sperimentazione dei canoni, anche al fine di ridurre ogni possibile criticità per i locatari nella fase di transizione, la Regione ha stabilito di adottare uno specifico correttivo tecnico rivolto ai nuclei composti da una sola persona. Tale correttivo consiste nel ridurre del 25% il canone massimo degli utenti con ISEE fino ad euro 10.000 e del 15% per gli ISEE tra euro 10.001 e 20.000.

Pertanto si registra un minor introito dei canoni di edilizia sovvenzionata tenendo anche conto che al 31 dicembre sono state accolte ben 308 richieste di rideterminazione in riduzione del canone con un minor introito pari ad € 159.304.

Si segnala che la riduzione dei canoni per l'introduzione del correttivo per i nuclei unifamiliari è stata quasi totalmente ristorata dalla Regione con un'erogazione integrativa al Fondo Sociale ex art. 44 L.R. 1/2016 di € 266.760= contabilizzata al Totale 5) nella sottovoce "e) *altri contributi*".

Proseguendo l'esame del totale "1" si segnalano flessioni nell'importo dei canoni delle unità non residenziali (- 7,91%), dei corrispettivi per gestione stabili di terzi (- 1,47%) e dei corrispettivi tecnici (- 42,59%) solo marginalmente bilanciate dall'incremento dei ricavi di amministrazione stabili (+ 2,54%).

Per tale totale rispetto alle previsioni si ha un calo del 3,81%.

Gli scostamenti rispetto all'anno precedente degli incrementi delle immobilizzazioni per lavori, totale "4", evidenziano una minore patrimonializzazione di interventi di manutenzione rispetto all'anno 2016 (-37,40%) dato legato anche alla particolarità dell'anno 2016 che vide chiusura di alcune gare di appalto nell'ultimo trimestre 2015 con conseguente realizzazione dei lavori nel 2016. Per l'attività 2017 va segnalata la riorganizzazione dell'operatività legata al ruolo di soggetto attuatore degli interventi finanziati dai Piani attività annuali RFVG che ha portato alla rimodulazione dell'attività di manutenzione realizzata nell'anno. Lo scostamento dalle previsioni è pari al - 35,47%

Dal confronto con il 2016 risulta un decremento del totale "5", pari al 12,07%, sostanzialmente determinato dal calo degli introiti per rimborsi spese anticipati all'utenza (- 47,42%) che nel 2016 includeva anche la chiusura delle partite degli anni precedenti a seguito delle nuove modalità di contabilizzazione adottate.



Risulta infatti stabile l'importo ordinario del fondo sociale ex art.16 LR 24/99 ora art. 44 LR 1/2016 cui si è aggiunto l'importo stanziato dalla Regione a ristoro delle minori entrate legate all'applicazione ISEE ai nuclei unipersonali. Rispetto alle prudenziali previsioni si registra un aumento del 6,63%

In definitiva il valore della produzione rispetto al 2016 ha avuto un calo del 11,46%; mentre rispetto alle previsioni la diminuzione è stata del 5,46%.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I valori esposti nei punti da 6 a 14 evidenziano i costi sostenuti nell'esercizio.

Per il totale "6", inerente ai costi per acquisto di materiali diversi (carburante, cancelleria e materiale di pulizia) evidenzia aumento dei costi del 39,80%.

Il totale "7" relativo a "costi per Servizi" evidenzia un complessivo calo del 21,45% legato quasi esclusivamente alle spese per manutenzione dei fabbricati; rispetto alle previsioni lo scostamento è invece del - 12,29%. Nello specifico:

- per le "spese per il funzionamento dei uffici e generali" un incremento delle spese rispetto al 2016, pari al 11,61%, legato principalmente ad un aumento delle spese per lavori di manutenzione effettuati sulla sede e al costo di telefoni e internet legato alle procedure di aggiornamento e ampliamento della banda di collegamento ai server esterni rispetto alle previsioni il calo è del 5,51%;
- In calo complessivo del - 6,71% le "spese gestione stabili e utenza" a seguito del calo degli importi legati alle spese per procedimenti legali (- 5,30%) e alle spese di manutenzione straordinaria in amministrazioni condominiali esterne (- 68,05%) parzialmente controbilanciati dall'incremento delle spese per le gestioni condominiali amministrare (+ 10,15%);
- a seguito della riorganizzazione del lavoro legato alla L.R. 1/2016 con maggior impulso dato al riatto degli alloggi ed alla conclusione nel 2016 di alcuni piani pluriennali di interventi manutentivi, la "spesa per manutenzione fabbricati" è calata di € 1.199.428= (-28,90%) pur aumentando gli alloggi riattati. Rispetto alle previsioni lo scostamento è del - 11,07%;
- la spesa per attività tecnica, molto legata alle procedure di appalti per costruzione di fabbricati, è aumentata del 29,93%;
- la spesa inerente il personale (formazione, sicurezza, trasferte, costi gestione personale e compensi agenzia lavoro interinale) sono diminuite del 21,67%.
- in calo, a seguito delle modifiche alla governance Aziendale attuate dalla Regione, i costi per gli organi istituzionali.



Il totale "9" relativo ai costi per il personale risulta sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente, pur scontando i costi legati al rinnovo contrattuale; rispetto alle previsioni vi è un aumento dello 0,72%.

Gli ammortamenti dei beni mobili e strumentali, totale "10", registrano un leggero aumento rispetto al 2016 (+0,74%) . Rispetto al preventivo l'aumento è di 1,84%. Gli ammortamenti sono stati effettuati tenendo conto della residua vita utile. Per i fabbricati locati costruiti in diritto di superficie l'ammortamento ordinario, tenuto conto del deperimento dei beni e delle residue durate delle convenzioni, è stato di € 697.653=, per gli altri fabbricati locati l'ammortamento è stato di € 1.010.925=.

A seguito della valutazione dei crediti, come descritto a commento del Fondo svalutazione crediti, si è tenuto conto delle pratiche con inesigibilità in fase di accertamento definitivo e dell'andamento degli sfratti per morosità avvenuto nel corso del 2017, oltre che della potenziale parziale inesigibilità delle poste relative ai clienti ordinari e alle polizze fideiussorie, effettuando svalutazioni crediti con adeguamento del fondo svalutazione crediti per € 66.070=.

Per le imposte e tasse si rinvia all'ultimo capoverso della presente relazione.

In definitiva la diminuzione complessiva, rispetto al 2016, dei costi della produzione si attesta al 10,73%, mentre rispetto alle previsioni il calo è del 6,67%.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Il totale delle variazioni in aumento (37,85%) rispetto all'anno precedente è determinato da un lato dal calo dei proventi da interessi da cessionari e dall'andamento generale dei tassi d'interesse contrattati sui conti correnti bancari; dall'altro il contenimento delle spese bancarie e postali e l'assenza di poste di sopravvenienza passiva presenti invece nel 2016.

Si segnala che i contributi in conto mutui coprono interamente il costo degli interessi sui mutui sia di edilizia sovvenzionata che convenzionata.

Rispetto alle stime prudenziali del documento di previsione si registra una variazione positiva pari al 118,57%.

IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

Si evidenzia il costo delle imposte dirette (IRES e IRAP) di € 795.030=, che complessivamente hanno subito un decremento di € 149.453= pari al -15,82% in confronto al 2016, legato non solo alla contrazione dell'imponibile ed alla presenza di detrazioni per il risparmio energetico ma anche al calo dell'aliquota d'imposta di ben 1,75 punti percentuali. Rispetto al preventivo vi è un aumento del 19,13%.

Tali imposte non sono le uniche dovute in quanto si devono ricomprendere anche quelle iscritte alla voce 14 lettere a), b) e c), pari ad € 263.241=, che risultano in aumento rispetto all'esercizio 2016 (+38.46%) per ricalcoli di iva indetraibile su fabbricati. Rispetto ai valori preventivati il calo è del 23%. Per l'anno 2017 la percentuale di IVA indetraibile si attesta al 97%.

Il carico tributario complessivo ascende a € 1.058.271= nel 2017 contro 1.134.645= nel 2016 con un calo del 6,73%.

ELENCO DESCRITTIVO DEI MUTUI PASSIVI E DELLE ALTRE PASSIVITA' COMPRESSE LE FIDEJUSSIONI ED ALTRE GARANZIE CONCESSE

Non risultano fidejussioni passive né polizze assicurative stipulate a favore di terzi.

Si riporta l'elenco dei debiti per mutui ed anticipazioni regionali e delle relative garanzie in essere al 31.12.2017:

MUTUO	Scad.	Importo originario	Importo debito residuo	Valore ipoteca
BCC PORDENONESE	2019	1.640.000,00	401.687,43	2.952.000,00
BCC PREALPI	2022	1.249.600,00	648.844,89	1.249.600,00
CARIPOLO – ANIA	2019	51.645,69	7.832,98	77.468,53
REGIONE F.V.G. – LR 75/82 art. 80	2018	635.277,41	34.855,59	
REGIONE F.V.G. – LR 75/82 art. 80	2019	79.017,91	8.628,00	
REGIONE F.V.G.	2033	991.380,33	457.493,81	
REGIONE F.V.G.	2034	860.281,02	473.154,48	
REGIONE F.V.G.	2034	936.898,44	564.957,12	
REGIONE F.V.G.	2036	2.850.000,00	1.805.000,00	
REGIONE F.V.G.	2036	1.564.210,68	990.666,72	
REGIONE F.V.G.	2036	660.000,00	418.000,00	
REGIONE F.V.G.	2036	5.389.687,14	3.413.468,50	
REGIONE F.V.G.	2036	1.848.281,87	1.170.578,47	
REGIONE F.V.G.	2040	850.000,00	651.666,62	
REGIONE F.V.G.	2040	412.993,00	351.808,84	
REGIONE F.V.G.	2040	840.000,00	644.000,00	
REGIONE F.V.G.	2040	1.041.220,10	798.268,72	
REGIONE F.V.G.	2040	3.141.147,85	2.408.213,41	%

MUTUO	Scad.	Importo originario	Importo debito residuo	Valore ipoteca
REGIONE F.V.G.	2040	748.029,16	573.489,06	%
REGIONE F.V.G.	2040	178.950,00	137.195,00	
REGIONE F.V.G.	2040	98.150,00	75.248,38	
REGIONE F.V.G.	2040	2.115.189,00	1.621.644,90	
REGIONE F.V.G.	2040	1.350.000,00	1.035.000,00	
REGIONE F.V.G.	2041	370.068,88	296.055,04	
REGIONE F.V.G.	2041	48.148,82	38.519,06	
REGIONE F.V.G.	2042	218.800,00	182.333,30	
REGIONE F.V.G.	2044	3.178.989,00	2.725.762,30	
REGIONE F.V.G.	2044	673.368,79	606.031,93	
REGIONE F.V.G.	2045	2.300.000,00	1.885.675,45	
TOTALE DEBITI PER MUTUI		36.321.335,09	24.426.080,00	

DATI SULL'OCCUPAZIONE

L'organico aziendale al 31.12.2017 presenta la situazione esposta in tabella:

Qualifica	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni 2017	Note
Direttore	1	1	-	
Dirigenti	1	2	- 1	n. 1 pensionamento
Quadro – Q2	2	1	+ 1	passaggio interno
A1	6	2	+ 4	passaggio interno
A2	8	10	- 2	passaggio interno
A3	7	6	+ 1	passaggio interno
B1	6	9	- 3	passaggio interno - 1 part-time
B2	8	7	+ 1	n. 2 assunzioni – n. 3 tempo determinato - n. 1 part-time - passaggio interno
B3	5	4	+ 1	n. 1 assunzione a tempo determ.
C1	1	1	-	
TOTALI	45	43	+ 2	



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



COMPENSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI

Nel corso del 2017 il costo per indennità di carica e rimborsi, gettoni di presenza ed oneri previdenziali sono così ripartiti: Componenti del Collegio Unico dei Revisori € 9.575=, Componenti della Commissione Accertamenti Requisiti Soggettivi € 6.680=. Le indennità ed i gettoni sono state determinate con le modalità indicate dalle normative regionali vigenti.



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

(ALLEGATO C)

RENDICONTO FINANZIARIO AL 31.12.2017



	2017	2016
FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
Entrate da incassi da utenti per canoni e servizi	8.846.295	9.135.760
Incasso Fondo Sociale da Regione e Comuni	1.998.760	1.731.395
Incasso Fondi per manutenzioni LR diverse e Fondi statali per riatto	347.298	609.180
Incasso cauzioni da assegnatari	55.896	45.308
Incassi diversi da attività operativa	510.522	220.145
Incassi per vendita di aree e fabbricati	2.387	-
Pagamenti a fornitori	(7.401.405)	(6.865.404)
Pagamenti per prestatori d'opera (dipendenti, interinali e amministrati)	(2.079.838)	(2.150.401)
Disponibilità liquide generate dalle operazioni	2.279.915	2.725.983
Interessi incassati	39.057	85.388
interessi pagati	-	-
ritenute ed imposte versate	(1.909.324)	(2.086.794)
Flusso finanziario derivante dall'attività operativa (A)	409.648	724.577
FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Pagamenti per acquisizione e costruzione immobili	(347.374)	(479.192)
Incasso compensi tecnici e rimborsi	15.263	23.443
Incasso contributi c/capitale da Regione Friuli Venezia Giulia	-	-
Pagamenti per acquis. Partecipazioni in imprese controllate e collegate	-	-
Incassi da imprese controllate e collegate	-	-
Incassi da erogazione fondi statali e f.do unico edilizia sovvenzionata	-	163.711
Interessi attivi incassati da attività di investimento	-	-
Flusso finanziario derivante dall'attività d'investimento (B)	(332.111)	(292.038)
FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' FINANZIARIA		
<i>Incassi da ottenimento di prestiti</i>		
Prestiti bancari e Cassa Depositi e Prestiti	-	-
Anticipazioni regionali	-	-
Contributi c/interessi da Regione	252.176	294.008
Pagamenti per rimborso di prestiti e anticipazioni regionali	(1.540.730)	(1.679.379)
Flusso finanziario derivante dall'attività finanziaria (C)	(1.288.554)	(1.385.371)
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI (A+B+C)	(1.211.017)	(952.832)

DISPONIBILITA' LIQUIDE AL 1 GENNAIO 2017	11.190.419
Di cui:	
- Depositi bancari e postali	11.181.922
- Assegni	0
- Denaro e valori in cassa	8.497
DISPONIBILITA' LIQUIDE AL 31 DICEMBRE 2017	9.979.402
Di cui:	
- Depositi bancari e postali	9.965.962
- Assegni	0
- Denaro e valori in cassa	13.440



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017
ALLEGATO D)

RELAZIONE DI GESTIONE



Il bilancio relativo all'anno 2017 è rappresentativo di una gestione che, dopo alcuni anni di ordinarietà, ha avuto una decisa svolta in positivo a seguito della concreta attuazione della L.R. 1/2016 di riforma delle politiche abitative.

A seguito dell'approvazione e pubblicazione da parte della Giunta Regionale 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 delle L.R. 19.2.2016 n.1”* (DPRReg 26.10.2016 n. 0208/Pres) il 2017 ha visto infatti l'applicazione dei canoni di locazione in base all'ISEE degli assegnatari. E' stato un avvio non facile, ma che comunque nel territorio di competenza dell'Ater di Pordenone non ha comportato disagi particolari. Ora si può ben dire che il nuovo sistema, con i correttivi adottati, è stato ben assimilato dall'utenza ed è comunemente ritenuto più equo di quello precedente.

Nel corso del 2017 si è dato seguito ai finanziamenti relativi al Piano Attività RFVG 2016 assegnati dalla Regione con decreti del 16 dicembre 2016, che porteranno, dopo alcuni anni di assenza di consegne di nuove costruzioni/ ristrutturazioni, alla realizzazione di nuovi alloggi in svariati comuni.

Più avanti analizzeremo nel dettaglio il grado di attuazione di questi programmi, ma fin d'ora si può dire che è più che soddisfacente. A ciò si aggiungano i finanziamenti relativi al Piano attività RFVG 2017, assegnati con decreti del 1 dicembre 2017, per un importo di opere finanziato di € 2.497.500=, che permetteranno sia di realizzare nuovi alloggi che di attuare importanti interventi manutentivi sul patrimonio edilizio.

L'Ater di Pordenone ha inoltre proseguito la collaborazione con i Tavoli Territoriali, favorendo l'operatività degli stessi ed è stata determinante (come lo è tutt'ora) per l'apertura degli sportelli risposta casa, anche se, alla luce dell'esperienza acquisita nel corso dell'anno, si ritiene utile un ripensamento dell'organizzazione degli stessi.

In base allo schema condiviso tra le Ater e fatto proprio dalla Giunta Regionale, è stato inoltre approvato il Regolamento del Fondo sociale che nella parte finanziata anche dai Comuni, contribuirà a coprire parte della morosità degli inquilini.

I finanziamenti assegnati ai sensi della L. 80/2014, per l'esecuzione di riatto alloggi sia per il pronto reimpiego che per il risanamento; i fondi assegnati per la riqualificazione energetica in zone montane energetico ex LR 27/2014, i fondi ex Decreto MEF 26.1.2012 e LR 15/2014, oltre alle annualità dei contributi in conto capitale hanno consentito di realizzare interventi manutentivi per ben € 1.081.867=.



A questi interventi si aggiungono quelli realizzati con il Fondo Sociale, cioè le risorse regionali previste per legge che coprono la differenza tra il canone 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 aziendale. La quota ordinaria di risorse regionali 2016 è stata di €1.732.000=, sostanzialmente in linea con l'anno precedente, cui si sono aggiunti i fondi a ristoro della riduzione dei canoni per l'introduzione del correttivo per i nuclei unifamiliari pari ad €266.760=, ha consentito di progettare ed appaltare ulteriori interventi. Le spese per gli interventi giunti a conclusione si attestano ad €1.868.935=.

Il risultato concreto è rappresentato dal fatto che il bilancio che viene approvato registra un sostanziale pareggio, considerato che l'utile di esercizio ammonta ad €3.153= e verrà destinato a Fondo riserva legale.

Sottolineo inoltre che gli uffici preposti hanno anche eseguito un'attenta analisi dei crediti inesigibili degli ex assegnatari per i dovuti adempimenti contabili.

La riconferma della certificazione ISO 9001-2008 dimostra ancora una volta la correttezza dell'impostazione organizzativa di un'Azienda che in questo ambito è stata antesignana rispetto alle altre ATER della Regione.

E' doveroso inoltre segnalare ancora una volta che l'ATER di Pordenone è stata la prima a livello regionale ed una fra le prime a livello nazionale a dare attuazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 231 dell'8 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni, approvando il "Modello di organizzazione, gestione e controllo" ed il relativo "Codice Etico".

Per una migliore valutazione dell'attività svolta ritengo comunque opportuno passare all'analisi del lavoro dei singoli Servizi ed Uffici.

L'attività del servizio tecnico, che accomuna il Servizio Progettazione, il Servizio Cantieri, le Manutenzioni Straordinarie Edili e Impianti e il Riatto degli alloggi, ha sostanzialmente seguito il programma previsto nel documento di bilancio.

All'Ufficio Progettazione era stata affidata la redazione dei progetti relativi agli interventi finanziati ai sensi della L.R. n. 1/2016 e che vengono riassunti nella tabella seguente:

Comune	Intervento	Proprietà	Soggetto attuatore	Importo opere	Contributo Regionale
Casarsa della Delizia	Riqualificazione di un'area con la realizzazione di un edificio per 6 alloggi	Comune	ATER	1.080.000,00	1.000.000,00
Travesio	Recupero di un immobile per la realizzazione di 3 alloggi	Comune	ATER	525.000,00	450.000,00
Travesio	Acquisto e completamento di due immobili per la realizzazione di 7 alloggi	Di terzi da acquisire	ATER	750.000,00	450.000,00
Caneva	Recupero di un immobile per la realizzazione di 4 alloggi	Comune	ATER	822.000,00	600.000,00
San Quirino	Ristrutturazione di un immobile per la realizzazione di 7 alloggi	ATER	ATER	1.060.000,00	800.000,00
Zoppola	Recupero con demolizione e ricostruzione di un immobile per la realizzazione di 5 alloggi	ATER	ATER	780.000,00	600.000,00

Si riporta di seguito lo stato di attuazione dei vari interventi:

- la progettazione relativa all'intervento di Casarsa della Delizia è stata completata, così come sono state anche completate le fasi di aggiudicazione dei lavori e di demolizione dell'esistente; il cantiere relativo alla nuova costruzione è avviato;
- il cantiere relativo ai tre alloggi in loc. Toppo di Travesio è alla fase di completamento del grezzo;
- non si è potuto dar corso all'attuazione dell'intervento per il recupero di 7 alloggi in Comune di Travesio in quanto non è stato possibile procedere all'acquisizione dell'immobile. Per tale ragione è stato chiesto alla Regione di devolvere il finanziamento all'attuazione di altri interventi, richiesta accolta ed in fase di definizione;
- il progetto relativo all'intervento di Caneva è stata completato, così come è stata anche completata la fase di aggiudicazione dei lavori. Non si è potuto procedere alla demolizione dell'esistente in quanto gli Enti gestori i pubblici servizi (nella fattispecie quello relativo al servizio di distribuzione dell'energia elettrica e quello che gestisce la rete telefonica) debbono preventivamente procedere allo stacco dei rispettivi cavi dal fabbricato
- il progetto relativo all'intervento di San Quirino è stata completato, così come sono state anche completate le fasi di aggiudicazione dei lavori e di demolizione dell'esistente; il cantiere relativo alla nuova costruzione è avviato;
- il cantiere relativo ai cinque alloggi in Comune di Zoppola è alla fase di completamento del grezzo.

Tutte le fasi progettuali relative agli interventi sopra citati, con l'eccezione di quello concernente il recupero di 7 alloggi in Comune di Travesio, sono state portate a termine entro i limiti stabiliti dalla Regione ai fini della concessione dei contributi, ed attualmente i cantieri, pur alle varie fasi, sono tutti operativi.

Per quanto riguarda i finanziamenti relativi al Piano Annuale RFGV 2017 assegnati con i decreti regionali di dicembre 2017, sono state accolte le istanze per finanziare le opere sottodescritte per € 2.497.500=; ovviamente tali interventi verranno realizzati nel corso del corrente anno e, in parte, nel 2019.

n. scheda	tipo interventi	soggetto attuatore	Spesa come da Q.E.	Contributo richiesto
1	identificativo 2 – Tavolo: 14-Tagliamento Demolizione edificio scolastico esistente di proprietà dell'ATER-PN e costruzione di un edificio per 4 alloggi da destinare a edilizia sovvenzionata in Comune di Spilimbergo in loc. Navarons, via della Concordia	ATER PN	600.000,00	600.000,00
2	identificativo 3 – Tavolo: 14-Tagliamento Costruzione di un edificio per 6 alloggi da destinare a edilizia sovvenzionata, su area di proprietà dell'ATER-PN in Comune di Spilimbergo via Filanda Vecchia.	ATER PN	900.000,00	900.000,00
3	identificativo 3 – Tavolo: 15 -Valli e Dolomiti Friulane Adeguamento alla normativa di sicurezza ed efficientamento delle prestazioni termiche sulle parti comuni dell'esistente edificio da 12 alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'ATER-PN in Comune di Cavasso Nuovo , via Duchessa d'Aosta (cod. 1.032.001)	ATER PN	70.000,00	70.000,00
4	identificativo 4 – Tavolo: 15 -Valli e Dolomiti Friulane Adeguamento alla normativa di sicurezza ed efficientamento delle prestazioni termiche sulle parti comuni dell'esistente edificio da 10 alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'ATER-PN in Comune di Maniago , via Monte Rest (cod. 1.079.013)	ATER PN	70.000,00	70.000,00
5	identificativo 5 – Tavolo: 15 -Valli e Dolomiti Friulane Adeguamento alla normativa di sicurezza ed efficientamento delle prestazioni termiche sulle parti comuni dell'esistente edificio da 12 alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'ATER-PN in Comune di Sequals , via Papa Giovanni XXIII (cod. 1.151.001)	ATER PN	70.000,00	70.000,00
6	identificativo 6 – Tavolo: 15 -Valli e Dolomiti Friulane Adeguamento alla normativa di sicurezza ed efficientamento delle prestazioni termiche sulle parti comuni dell'esistente edificio da 12 alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'ATER-PN in Comune di Vivaro , via Tesis (cod.5.185.001)	ATER PN	70.000,00	70.000,00
7	identificativo 2 – Tavolo: 16-Livenza Manutenzione straordinaria dell'involucro, adeguamento normativo dei parapetti delle terrazze e abbattimento delle barriere architettoniche mediante l'installazione di un impianto elevatore dell'esistente edificio da 29 alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'ATER-PN in Comune di Brugnera , via Marconi (cod. 1.019.005)	ATER PN	217.500,00	217.500,00
8	identificativo 1 – Tavolo: 17-Sile Abbattimento barriere architettoniche mediante installazione di elevatori degli esistenti edifici per complessivi 22 alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'ATER-PN siti in Comune di Fiume Veneto , via Ermacora n. 37 (cod. 1.058.005) ed in Comune di Pravidomini , via Ceresere n. 15-21 (cod. 1.116.002)	ATER PN	100.000,00	100.000,00
9	identificativo 2 – Tavolo: 17-Sile Efficientamento delle prestazioni termiche degli alloggi mediante sostituzione degli infissi dell'esistente edificio da 13 alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'ATER-PN in Comune di Prata di Pordenone , via Buonarroti (cod. 1.114.004)	ATER PN	85.000,00	85.000,00

n. scheda	tipo interventi	soggetto attuatore	Spesa come da Q.E.	Contributo richiesto
10	identificativo 3 – Tavolo: 17-Sile Adeguamento alle norme di sicurezza sulle parti comuni ed efficientamento delle prestazioni termiche dell'esistente edificio da 12 alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'ATER-PN in Comune di Pasiano di Pordenone , via Falzago (cod. 5.101.004)	ATER PN	70.000,00	70.000,00
11	identificativo 4 – Tavolo: 18-Noncello Abbattimento barriere architettoniche mediante installazione di un elevatore su due esistenti edifici per complessivi 38 alloggi di edilizia sovvenzionata (25 e 13) e manutenzione per il miglioramento di prestazioni termiche della copertura piana dello stabile da 25 alloggi, di proprietà dell'ATER-PN in Comune di Cordenons , via Isonzo (codd. 1.046.007-1.046.008)	ATER PN	165.000,00	165.000,00
12	identificativo 6 – Tavolo: 18-Noncello Recupero a fini abitativi del piano terra di un immobile, manutenzione della copertura e dei due appartamenti del piano primo, efficientamento energetico dell'esistente edificio per 3 alloggi da destinare a edilizia sovvenzionata, sito in Comune di Zoppola , via Carso, di proprietà del Comune	ATER PN	80.000,00	80.000,00
	TOTALE (1 – 12)		2.497.500,00	2.497.500,00

L'Ufficio Manutenzioni Straordinarie Edili e Riatto Alloggi, settore Riatto Alloggi al 31/12/2017 registrava i seguenti dati:

- n. 127 alloggi riattati, n. 28 alloggi in fase di lavoro, n. 3 alloggi in gara, oltre ad altri 22 alloggi in fase di computazione;
- relativamente agli interventi finanziati ai sensi della LR n. 1/2016 e riportati nella tabella seguente

Comune	Intervento	Proprietà	Soggetto attuatore	Importo opere	Contributo Regionale
Cimolais	Recupero del 1° piano di un immobile per la realizzazione di 1 alloggio	Comune	ATER	95.000,00	90.000,00
Azzano Decimo	Recupero di un immobile per la realizzazione di 5 alloggi	Comune	ATER	250.000,00	90.000,00
Chions	Recupero di 13 alloggi con opere di adeguamento igienico-sanitario	Comune	ATER	170.000,00	170.000,00

- sono stati rispettati i tempi relativi agli interventi di Azzano Decimo e Cimolais, mentre per quello di Chions è stato redatto il progetto esecutivo e si è provveduto all'assegnazione dei lavori alle ditte aggiudicatrici. Tuttavia, per volontà del Comune, non si è dato avvio ai lavori, i quali verranno attuati nel 2018 sulla base di altro finanziamento;

- sono state inoltre effettuate le seguenti attività di gestione: n. 177 consegne di alloggi dagli inquilini all'A.T.E.R.; n. 183 riconsegne di alloggi dall'A.T.E.R. agli inquilini; n. 15 sfratti portati a termine. Tali attività si portano ovviamente dietro tutta una serie di operazioni propedeutiche relative a riconsegne o sfratti non andati a buon fine, ecc..

Per quanto riguarda l'Ufficio Manutenzioni Straordinarie Edili risultano essere state effettuate le seguenti attività:

- entro il 31 dicembre 2017 si è dato avvio a tutti gli interventi riportati nelle seguenti tabelle, nel rispetto dei termini per non incorrere nella revoca di finanziamenti statali o regionali;
- al 31 dicembre 2017 si è anche provveduto alla chiusura di tutti i lavori e della relativa documentazione amministrativa concernente le opere programmate.

FINANZIAMENTO L.R. N. 1/2016 – RIPARTO ANNUALE 2016					
Comune	Intervento	Proprietà	Soggetto attuatore	Importo opere	Contributo Regionale
Azzano Decimo	Abbattimento barriere architettoniche edifici di via Code Bellon e viale XXV Aprile	ATER	ATER	234.200,00	230.000,00
Fiume Veneto	Abbattimento barriere architettoniche edifici di via Ermacora e via Tavella	ATER	ATER		
Prata di Pordenone	Abbattimento barriere architettoniche edifici di via Buonarrotti e via Carducci	ATER	ATER		

LAVORI ULTRANUALI (RESIDUI FONDO SOCIALE)			
COMUNE	STABILE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE INTERVENTO
Cordenons	1046001	Via Maestra Vecchia	Sostituzione serramenti esistenti negli alloggi sfitti ATER
Pordenone	3109069	Via Pirandello	Sostituzione serramenti esistenti negli alloggi sfitti ATER

L.R. 30 DICEMBRE 2014 N. 27 (FONDI RESIDUI DEL CONTRIBUTO REGIONALE DI €414.000,00)			
Maniago	1079006	Vicolo S. Pietro 2	Realizzazione di cappotto termico, sostituzione vetri singoli con vetri-camera e isolamento della copertura.
Maniago	1079007	Vicolo S. Pietro 1	Realizzazione di cappotto termico, sostituzione vetri singoli con vetri-camera e isolamento della copertura.
Maniago	6079002	Via Cesare Battisti	Realizzazione di cappotto termico, sostituzione vetri singoli con vetri-camera e isolamento della copertura.
Monteale Valcellina	1088001	Via Dell'omo 38	Realizzazione di cappotto termico e isolamento della copertura.

FONDI REGIONALI EX ART. 23 D.P.Reg. 119			
San Vito Al T.	1145017	Via F. D'assisi	Manutenzione e bonifica del manto di copertura
Morsano Al Tagliamento	5089004	Via Onedi 8-10-12	Manutenzione e bonifica del manto di copertura

RESIDUI FONDI DECRETO MEF 21-01-2012 E L.R. 15/2014			
COMUNE	STABILE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE INTERVENTO
Azzano Decimo	1012001	Via Code Bellon 28	Manutenzione infissi mediante sostituzione vetri esistenti con vetri camera (4-12-4)
Azzano Decimo	3012007	Viale Xxv Aprile 24	Manutenzione infissi mediante sostituzione vetri esistenti con vetri camera (4-12-4)
Azzano Decimo	3012008	Viale Xxv Aprile 24	Manutenzione infissi mediante sostituzione vetri esistenti con vetri camera (4-12-4)
Casarsa Della Delizia	1028008	Via Buonarroti 1	Manutenzione infissi mediante sostituzione vetri esistenti con vetri camera (4-12-4)
Casarsa Della Delizia	2028012	Via Divisione Julia 11	Manutenzione infissi mediante sostituzione vetri esistenti con vetri camera (4-12-4)
Montereale Valcellina	1088001	Via Dell'omo 38	Manutenzione infissi mediante sostituzione vetri esistenti con vetri camera (4-12-4)

FONDI PROPRI (IN ORDINE DI PRIORITA')			
COMUNE	STABILE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE INTERVENTO
Porcia	1108008.23	Via Villa Scura	Rifacimento manto di copertura archivio ATER
Fontanafredda	1061009-010	Via D. Alighieri	Manutenzione facciate e orditura in legno
Pordenone	1109048	Via Tofane	Manutenzione facciate
Azzano Decimo	1012008	Via Capo Di Sotto	Rifacimento manto di copertura
Azzano Decimo	1012008	Via Capo Di Sotto	Sostituzione scuri
Porcia	1108011	Via A. Toffoli	Manutenzione facciate e orditura in legno
Morsano Al T.	5089004	Via Onedi 8-10-12	Sostituzione della chiusura del vano scala

Le uniche opere non realizzate nel corso del 2017 sono riportate nella tabella seguente:

FONDI PROPRI			
COMUNE	STABILE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE INTERVENTO
Maniago	1079016	Via Gorizia	Manutenzione facciate e orditura in legno
Pordenone	1109075	Via Colvera	Rifacimento schermatura con pellicola delle vetrate delle terrazze
Brugnera	1019005	Via Marconi	Manutenzione facciate

Queste le motivazioni:

- per Maniago, via Gorizia, occorre preliminarmente risolvere un problema condominiale;
- per Brugnera, via Marconi, e Pordenone, via Colvera, in quanto gli interventi sono stati spostati tra quelli oggetto di finanziamento all'interno dei tavoli territoriali.

L'attività svolta nel 2017 dall'Ufficio Manutenzioni Straordinarie Impianti è così riassumibile:

- sono state convocate tutte le assemblee condominiali relativamente agli immobili da assoggettare agli interventi di cui al D.Lgs. 102/2014 (contabilizzazione individuale dei consumi degli alloggi);

- è stato dato avvio, entro i termini prefissati, alle progettazioni relative alla stessa contabilizzazione relativamente ai fabbricati di proprietà esclusiva, e gli stessi progetti sono stati completamente redatti; inoltre sono stati anche effettuati gli affidamenti alle ditte esecutrici;
- è stato dato avvio, entro i termini prefissati, a tutte le progettazioni relative alla contabilizzazione nei fabbricati costituiti a condominio, e gli stessi progetti sono anche stati completamente redatti;
- i lavori programmati, riassunti nelle tabelle seguenti, sono stati completati in modo tale da far partire gli impianti alla scadenza del 15 ottobre 2017;
- è stato dato corso, in maniera ottimale, alla normale attività di gestione della manutenzione della sede;
- sono state effettuate le verifiche periodiche, con l'ASS, a n. 8 centrali termiche;
- è stato provveduto al rinnovo del CPI relativamente a n. 17 autorimesse e/o centrali termiche;

INTERVENTI L. R. 47/91			
COMUNE	STABILE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE INTERVENTO
Aviano	1011005	Via Mazzolari	Metanizzazione e riqualificazione della C.T., sostituzione corpi scaldanti e predisposizione contabilizzazione individuale
Azzano X	1012007	Via Xxv Aprile	Metanizzazione e riqualificazione della C.T., sostituzione corpi scaldanti e predisposizione contabilizzazione individuale
Sacile	2135017	Via Chiaradia	Metanizzazione e riqualificazione della C.T., e predisposizione contabilizzazione individuale

FONDO SOCIALE E FONDI PROPRI			
COMUNE	STABILE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE INTERVENTO
Arba	1006001	Via Dalmazia	Metanizzazione alloggi e sostituzione caldaie impianti autonomi
Azzano Decimo	1012006	Via Xxv Aprile	sostituzione corpi scaldanti e predisposizione contabilizzazione individuale
Castelnovo Del Friuli	1030001	Loc. Paludea	trasformazione impianto da gpl a metano
Pordenone	4109002	Via Del Mercato	Contabilizzazione individuale dei consumi
Sacile	1135015	Via B. Menotti	Metanizzazione e riqualificazione della C.T., predisposizione contabilizzazione individuale
Spilimbergo	1154003	Via Filanda Vecchia	Contabilizzazione individuale dei consumi
Zoppola	1186006	Via Po	Contabilizzazione individuale dei consumi

L' Ufficio Segreteria Tecnica nel 2017 ha provveduto alla stipula dei contratti relativi al rinnovo dei vari servizi in scadenza nel corso dell'anno e che qui vengono riassunti:

- rinnovo dell'accordo quadro per le manutenzioni su richiesta;
- rinnovo appalto manutenzione ascensori;
- rinnovo appalto fornitura gasolio;



- appalto per le pulizie della sede.
- all'espletamento delle gare per le opere di importi tra € 40.000= e € 150.000=;
- all'espletamento delle gare per le opere di importi superiori a € 150.000= finanziati dal Piano annuale 2016 della Regione, come da tabelle sopra riportate per i vari Uffici.

Tutte le attività di cui sopra sono state svolte nel rispetto dei termini statuiti.

Nel 2017 l'Ufficio Sicurezza ha provveduto al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (laddove richiesto) e di esecuzione in tutti i cantieri sopra menzionati dell'Ufficio Progettazione e degli Uffici Manutenzioni Edili e Impiantistiche.

L'attività è stata regolarmente svolta nel rispetto dei termini e delle scadenze.

Il Servizio Gestione Patrimonio-Contabilità Generale ha svolto l'attività regolarmente come di seguito descritto.

L'attività dell'Ufficio Canoni Inquilinato - Condomini nell'anno 2017 si è conclusa positivamente garantendo, senza interruzioni, tutte le attività ed i servizi:

- rivolti all'utenza: stipula dei contratti di locazione, istruttoria dei redditi e bollettazioni mensili, prime registrazioni, rinnovi contratti e pagamento imposta di registro, esame richieste di rideterminazione in riduzione del canone, domande di ospitalità e subentri contrattuali, gestione dei pagamenti, delle domiciliazioni fiscali e della morosità;
- rivolti ai condòmini: gestione e convocazione assemblee condominiali, anagrafe condominiale, fatturazione delle rate ordinarie e straordinarie, rilascio delle certificazioni per le detrazioni fiscali.

Come già ricordato, sul fronte dei canoni il 2017 ha segnato l'inizio della determinazione dei canoni di edilizia sovvenzionata sull'indicatore ISEE. Dopo una prima sperimentazione dei canoni, anche al fine di ridurre ogni possibile criticità per i locatari nella fase di transizione, la Regione ha stabilito di adottare uno specifico correttivo tecnico rivolto ai nuclei composti da una sola persona. Tale correttivo consiste nel ridurre del 25% il canone massimo degli utenti con ISEE fino ad euro 10.000 e del 15% per gli ISEE tra euro 10.001 e 20.000.

Pertanto, rispetto alla previsione iniziale, si registra un minor introito dei canoni di edilizia sovvenzionata tenendo conto che:

a) al 31 dicembre sono state accolte 308 richieste di rideterminazione in riduzione del canone con un minor introito pari ad € 159.304=;

b) la riduzione dei canoni per l'introduzione del correttivo per i nuclei unifamiliari è quasi totalmente ristorata dalla Regione (€ 266.760=).



Grazie al costante controllo degli incassi e della morosità si è potuta contenere la percentuale di mancato pagamento che ad oggi, sul fatturato complessivo del 2017, è di circa l'1,65% per gli assegnatari a locazione e sotto l'1% per i condòmini in gestione semplificata.

Nei confronti degli assegnatari che non rispettano le scadenze dei pagamenti, oltre a richiedere gli interessi per il ritardato pagamento, nei casi in cui la morosità persista, sono state attivate azioni legali per il recupero del credito (n. 121 incarichi legali nel corso del 2017) e, nei casi più gravi, si è arrivati allo sfratto (n. 11 sfratti per morosità eseguiti).

Per quanto riguarda i Condomini amministrati la gestione prosegue con l'applicativo Resys Condomini mentre i conti correnti del condominio con l'applicativo Inbiz della Cassa di Risparmio del Fvg. Nei termini di legge sono stati approvati i bilanci consuntivi e preventivi e conseguentemente inviati gli avvisi di pagamento delle spese condominiali.

Il personale dell'ufficio ha inoltre effettuato la periodica formazione obbligatoria per lo svolgimento dell'attività di amministratore condominiale con rilascio di regolare attestazione dei "crediti formativi" previsti dalla L. 220/2012 e dal DM Giustizia n. 140/2014.

In merito ai contabilizzatori degli impianti di riscaldamento centralizzati previsti dalle norme Uni 10200 sono proseguite le attività legate alle ripartizioni delle spese (che devono essere ancora gestite manualmente tramite file di excell) per quegli impianti già dotati di contabilizzatori e alla convocazione delle assemblee per i condomini amministrati e gestiti dall'Azienda per quegli impianti che devono essere adeguati alla normativa, attività che si è conclusa in questi giorni.

Per le spese fiscalmente detraibili, oltre al recupero nei tempi previsti, si è provveduto a trasmettere alla Contabilità generale i dati necessari all'invio telematico all'Agenzia delle Entrate e al rilascio delle certificazioni fiscali ai condòmini.

Per problematiche non dipendenti dall'Azienda il passaggio a Resys per la gestione dell'utenza non è ancora avvenuto e non si conoscono i tempi di attuazione.

Rilevante è stato anche il lavoro dell'Ufficio Rapporti Condominiali e Manutenzioni su richiesta di cui di seguito si riportano i dati più significativi.

Nel corso dell'anno sono state aperte n. 131 pratiche per rimborso danni da sinistri ad alloggi di proprietà ATER e su parti comuni di fabbricati e/o condomini amministrati dall'ATER; alla data odierna ne sono state chiuse n. 64 per un totale rimborsato pari ad € 35.394=. Le rimanenti 67 pratiche sono ancora in attesa di definizione da parte dello studio peritale incaricato.



Sono state sostituite n. 32 caldaie singole vetuste in alloggi di proprietà ATER previo controllo ed eventuale modifica delle relative canne fumarie di espulsione dei fumi; sono inoltre state rilasciate n. 11 autorizzazioni ai richiedenti per provvedere in autonomia a tale intervento.

Sono stati emessi n. 947 ordinativi di lavoro per interventi urgenti e non, di manutenzione agli impianti idrico, termico, sanitario, citofonico, ascensore, tetti, grondaie, facciate e pluviali.

Attualmente l'Ufficio cura il rinnovo dei C.P.I. dei Vigili del Fuoco relativamente ai soli serbatoi di GPL installati nei fabbricati ATER. Nel corso del 2017 sono stati eseguiti n. 2 rinnovi.

Sono state istruite e rilasciate n. 123 autorizzazioni per l'esecuzione di lavori in alloggi ATER e di proprietà di terzi.

Sono state istruite le pratiche per l'invio di n. 60 diffide per il mancato rispetto dei Regolamenti di Condominio e di Inquilinato.

E' stata garantita la gestione, tramite ditte specializzate e legate contrattualmente all'ATER, le seguenti tipologie di manutenzioni ordinarie programmate e servizi vari:

- manutenzione aree verdi, il servizio è stato regolarmente svolto in n. 54 fabbricati;
- servizio pulizia scale e parti comuni, il servizio è stato regolarmente svolto in n. 42 fabbricati;
- manutenzione impianti ascensore e verifiche periodiche impianti, il servizio ha riguardato n. 91 impianti.

Per quanto riguarda l'Ufficio Assegnazioni, l'anno 2017 è stato caratterizzato dalla pubblicazione dei primi bandi di concorso emanati ai sensi della nuova disciplina che regola la gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata: L.R. 1/2016 e suo Regolamento di esecuzione approvato con D.P.Reg. n. 0208/Pres. del 26/10/2016.

L'ufficio è stato impegnato nella raccolta delle 619 domande pervenute con i 9 bandi pubblicati nei seguenti 15 Comuni: Caneva (bando 9/2017), Fontanafredda (bando n. 22/2017), Porcia (bando n. 31/2017), San Giorgio della Richinvelda (bando n. 37/2017), Sesto al Reghena (bando n. 42/2017), Zoppola (bando n. 51/2017), Andreis, Barcis, Cimolais, Claut ed Erto e Casso (bando comprensoriale n. 52/2017), Aviano e Budoia (bando comprensoriale n. 53/2017) e Azzano Decimo e Fiume Veneto (bando comprensoriale n. 54/2017).

Si rileva che delle 619 domande pervenute, n. 381 (61,55%) sono state presentate da cittadini comunitari (di cui 354 italiani, pari al 57% del totale delle domande pervenute) e 238 da cittadini extracomunitari (38,45%).



Complessivamente si è rilevato un calo delle domande eccezion fatta per il Comune di Porcia:

COMUNE	Richiedenti italiani	Richiedenti stranieri	Totale	TOTALE DOMANDE BANDO PRECEDENTE
CANEVA	12	3	15	23
FONTANAFREDDA	49	44	93	94
PORCIA	117	73	190	154
SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA	6	3	9	10
SESTO AL REGHENA	26	16	42	59
ZOPPOLA	34	27	61	85
ANDREIS, BARCIS, CIMOLAIS, CLAUT, ERTO e CASSO	3	0	3	22
AVIANO e BUDOIA	31	34	65	110
AZZANO DECIMO e FIUME VENETO	76	65	141	209
TOTALI	354	265	619	766
	57,19%	42,81%	100%	-147

Non risultano entrate relative a cessione di alloggi di edilizia sovvenzionata.

Per quanto riguarda l'Ufficio Informatico, oltre ai consueti rinnovi annuali delle licenze software e contratti di manutenzione del parco macchine: server, stampanti, fotocopiatrici e manutenzione delle postazioni di lavoro, si segnala che nell'anno 2017 sono state attivate le procedure di conservazione sostitutiva dei documenti legati alla gestione contabile e fiscale dell'Azienda.

Anche nell'anno 2017 non sono presenti partecipazioni in imprese controllate o collegate; le partecipazioni in altre società sono costituite dalla minima quota in S.T.U. Makò S.p.A. in liquidazione, di valore quasi simbolico (pari allo 0,26% del capitale) la cui situazione è meglio descritta in nota integrativa (allegato B) cui si rinvia.

Viene mantenuta una minima partecipazione (€250=) nella Società Pordenone Energia scpa.

Non sono presenti strumenti finanziari che esponano l'Azienda a rischi finanziari, di prezzo, di credito, di liquidità o di variazione di flussi finanziari.

Al fine di dare una visione più rapida ed intuitiva dei dati economici rilevanti di questo documento, si espongono le tabelle delle incidenze percentuali delle varie voci:

INCIDENZA PERCENTUALE COSTI su totale a pareggio	2017	%	2016	%
1 Spese Manutenzioni fabbricati	2.950.802	28,781	4.150.230	35,649
Spese attività tecnica	57.244	0,558	44.058	0,378
Totale spese per progettazione, costruzione e manutenzione del patrimonio dell'Azienda	3.008.046	29,339	4.194.288	36,027
2 Spese per il personale in servizio	2.529.104	24,668	2.520.726	21,652
3 Spese per organi istituzionali	16.255	0,158	18.887	0,162
4 Spese funzionamento				
spese generali di amministrazione e funzionamento	498.190	4,859	462.468	3,972
spese generali di gestione del patrimonio locativo	997.633	9,731	1.068.612	9,179
Totale spese generali	1.495.823	14,590	1.531.080	13,151
5.1 Imposte e tasse				
Imposte di registro, bollo, IVA indetraibile e imposte diverse	190.138	1,855	121.956	1,048
IMPOSTE IMMOBILIARI	73.103	0,713	68.166	0,586
5.2 Imposte sul reddito d'esercizio				
IRES	572.691	5,586	712.126	6,117
IRAP (corrente e differita)	222.339	2,169	232.357	1,996
Totale 5.1 + 5.2	1.058.271	10,323	1.134.605	9,746
6 Oneri finanziari				
Interessi su rate mutui e interessi passivi diversi	72.263	0,705	93.751	0,805
spese e sopravvenienze diverse	22.884	0,223	116.649	1,002
	95.147	0,928	210.400	1,807
7 Accantonamenti				
altri accantonamenti	-	-	-	-
8 Ammortamenti e Svalutazioni				
Svalutazione immob. Finanziarie	-	-	-	-
Fdo Svalutazione Crediti	66.070	0,644	62.712	0,539
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	113.910	1,111	93.859	0,806
Ammortamento sede Azienda e beni mobili	161.330	1,574	172.035	1,478
Ammortamento alloggi (in diritto di superficie e proprietà)	1.708.578	16,665	1.703.437	14,632
Totale accantonamenti	2.049.888	19,994	2.032.043	17,455
Totale da 1 a 8	10.252.534	100,000	11.642.029	100,000



INCIDENZA PERCENTUALE RICAVI su totale a pareggio	2017	%	2016	%
1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni				
Canoni alloggi	5.403.979	52,693	5.643.941	48,444
canoni u.i. non residenziali	51.451	0,502	55.873	0,480
Ricavi da gestione stabili	198.949	1,940	194.022	1,665
corrispettivi gestione stabili di terzi	263.063	2,565	266.996	2,292
ricavi attività tecnica	65.249	0,636	113.656	0,976
Totale	5.982.691	58,336	6.274.488	53,856
2 Incrementi delle immobilizzazione per lavori	977.663	9,532	1.562.008	13,407
3 Altri ricavi e proventi				
Proventi diversi	202.829	1,978	176.365	1,514
rimborsi spese	469.975	4,583	893.829	7,672
Vendite alloggi. u.i. diverse e beni strum.	3.287	0,032	1.418	0,012
contributi c/esercizio	-	-	-	-
altri contributi	2.428.271	23,677	2.466.782	21,173
plusvalenze varie	8.615	0,084	1.945	0,017
Totale	3.112.977	30,354	3.540.339	30,388
4 Proventi finanziari e straordinari				
Interessi da cessionari alloggi e u.i. diverse	39.827	0,388	46.283	0,397
Interessi bancari e diversi	70.266	0,685	133.628	1,147
Contributi regionali in c/mutui	72.263	0,705	93.751	0,805
Totale	182.356	1,778	273.662	2,349
Totale da 1 a 4	10.255.687	100,000	11.650.497	100,000
		-		-

Al termine di questa breve illustrazione ritengo infine doveroso ringraziare il Direttore Sostituto, i Quadri, i Dipendenti ed i Sindaci, che hanno consentito, con l'alto livello della loro professionalità e collaborazione, di chiudere questo bilancio, come del resto tutti gli altri precedenti, con risultanze positive per l'Azienda.

Auspico che questo spirito di collaborazione continui anche in futuro.

Tanto premesso e valutati i risultati commentati, nonché le ulteriori valutazioni e precisazioni contenute e riportate nelle note, relazioni e prospetti precedenti, approverò il Bilancio dell'esercizio 2017 il cui utile di esercizio ammonta ad €3.153= e verrà destinato a Fondo riserva legale.

Pordenone, lì 11 maggio 2018

IL DIRETTORE GENERALE
(*dr Angioletto Tubaro*)



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016
ALLEGATO E)

RELAZIONE COLLEGIO SINDACALE



Relazione unitaria del Collegio Unico dei revisori dei conti al Direttore dell'ATER – Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Pordenone

Premessa

Il Collegio Unico dei revisori dei conti, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio dell'ATER DI PORDENONE, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità del Direttore e del collegio unico dei revisori dei conti

Il Direttore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge,



per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il Direttore è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Il Direttore utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio, avendo valutato che non sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività.

Il collegio unico dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal Direttore, inclusa la relativa informativa;



- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte del Direttore del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Il Direttore dell'ATER DI PORDENONE è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER DI PORDENONE al 31/12/2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'ATER DI PORDENONE al 31/12/2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'ATER DI PORDENONE al 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.



B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Abbiamo acquisito dal Direttore, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo effettuato la nostra attività di vigilanza convocando anche riunioni con la Regione del Friuli Venezia Giulia ed invitando l'ATER DI PORDENONE ad inviare, per competenza, i verbali redatti da questo Collegio alla stessa Regione Friuli Venezia Giulia. Il Collegio ha inoltre controllato che alla medesima Regione venissero inoltre inviate, in conformità a quanto previsto dalla legge e dallo statuto, le delibere assunte dal Direttore Generale.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio unico dei revisori dei conti pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, il Direttore, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

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



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone al Direttore di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli uffici amministrativi.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'ATER DI PORDENONE nella relazione sulla gestione.

Trieste, 15 maggio 2018

Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti

Dott.ssa Marina Monassi

dott.ssa Martina Malalan

dott. Andrea Zampar