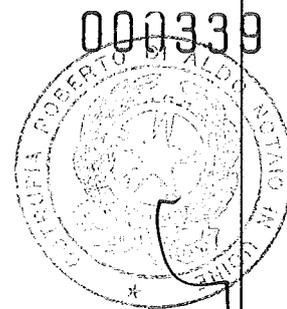


IL DIRETTORE GENERALE

Determinazione n. 5/2018 del 30 maggio 2018



OGGETTO: Approvazione Bilancio dell'esercizio 2017.

IL DIRETTORE GENERALE dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Udine, dott. Riccardo Toso, visto il D.P.Reg. n. 1209 del 29.06.2016 di nomina del Direttore generale dell'ATER di Udine, nell'ambito delle proprie competenze;

VISTI gli artt. 45 e 46 della L.R. 1/2016 e l'articolo 12 dello Statuto dell'A.T.E.R. di Udine;

VISTA la documentazione che compone il Bilancio d'esercizio al 31.12.2017 e i prospetti analitici e di dettaglio che lo accompagnano riguardanti la gestione dell'esercizio 2017, redatti dal Direttore secondo quanto previsto dall'art. 6 del vigente "Regolamento di contabilità e controllo di gestione" dell'Azienda;

VALUTATA la documentazione allegata al Bilancio d'esercizio idonea ad illustrare esaurientemente i fatti della gestione e la sua evoluzione;

CONSIDERATO il parere favorevole espresso dal Collegio unico dei revisori dei conti delle ATER del Friuli Venezia Giulia nel corso della riunione svoltasi in data 29.05.2018 a Trieste in via Carducci 6 presso la sede della Regione F.V.G. - Direzione Regionale Infrastrutture;

DISPONE

- di approvare il Bilancio dell'esercizio 2017, come riportato nell'allegato alla presente delibera, a firma del Direttore generale dott. Riccardo Toso, di cui fa parte integrante e sostanziale; detto allegato viene conservato al sub. 755) della Raccolta degli allegati alle determinazioni e ai provvedimenti;
- di destinare l'utile di esercizio per l'importo di € 42.060,00 alla riserva "Utili portati a nuovo".

La presente determinazione verrà inviata all'organo di vigilanza ai sensi dell'art. 46, comma 3 della L.R. 19.2.2016 n. 1.

IL DIRETTORE GENERALE
(dott. Riccardo Toso)

ALLEGATO A

AZIENDA TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

STATO PATRIMONIALE

CONTO ECONOMICO

ANNO 2017

BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2017

	PREVENTIVO 2017	CONSUNTIVO 2017	CONSUNTIVO 2016
STATO PATRIMONIALE			
ATTIVO			
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			
ancora da richiamare	€		€
richiamati	€		€
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI A)	€	€ -	€ -
B) IMMOBILIZZAZIONI:			
I° immobilizzazioni immateriali:			
1) costi d'impianto e di ampliamento	€		€
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	€		€
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	€	24.119	€ 30.653
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	€		€
5) avviamento	€		€
6) immobilizzazioni in corso e acconti	€	2.305.858	€ 2.503.588
7) altre	€	2.329.977	€ 2.534.241
totale I°	€	€ 2.329.977	€ 2.534.241
II° immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati	€	229.013.084	€ 223.387.947
2) impianti e macchinario	€		€
3) attrezzature industriali e commerciali	€		€
4) altri beni	€	124.361	€ 177.502
5) immobilizzazioni in corso e acconti	€	10.091.070	€ 10.274.144
totale II°	€	€ 239.228.515	€ 233.839.593
III° immobilizzazioni finanziarie			
1) partecipazioni in:			
a) imprese controllate	€		€
b) imprese collegate	€		€
c) altre imprese	€		€
totale III°	€	€ -	€ -
2) crediti:			
a) verso imprese controllate:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale a)	€	€ -	€ -
b) verso imprese collegate:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale b)	€	€ -	€ -
c) verso imprese controllanti:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale c)	€	€ -	€ -
d) verso altri:			
esigibili oltre 12 mesi	€	-	€ 71.515
esigibili entro 12 mesi	€	1.526.045	€ 1.513.249
totale d)	€	€ 1.526.045	€ 1.584.764
3) altri titoli	€	6.920.519	€ 9.052.536
4) azioni proprie (valor nominale complessivo L.)	€		€
totale III°	€	€ 8.446.564	€ 10.637.300
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)	€	€ 250.005.056	€ 247.011.134
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I° Rimanenze:			

	PREVENTIVO 2017	CONSUNTIVO 2017	CONSUNTIVO 2016
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	€	7.031	€ 7.150
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	€		€
3) lavori in corso su ordinazione	€		€
4) prodotti finiti e merci	€		€
5) acconti	€		€
totale I°	€	<u>7.031</u>	€ <u>7.150</u>
II° Crediti:			
1) verso clienti:	€	3.736.526	€ 3.507.111
esigibili entro 12 mesi	€	3.341.330	€ 3.541.048
esigibili oltre 12 mesi	€	7.077.856	€ 7.048.159
totale 1)	€	<u>7.077.856</u>	€ <u>7.048.159</u>
2) verso imprese controllate:	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€	-	€ -
totale 2)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
3) verso imprese collegate:	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€	-	€ -
totale 3)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
4) verso controllanti:	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€	-	€ -
totale 4)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
4 bis) crediti tributari	€	235.031	€ 439.919
totale 4bis)	€	<u>235.031</u>	€ <u>439.919</u>
4 ter) imposte anticipate	€		€ 23
totale 4ter)	€	<u>-</u>	€ <u>23</u>
5) verso altri	€	6.635.663	€ 1.904.815
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€	6.635.663	€ 1.904.815
totale 5)	€	<u>6.635.663</u>	€ <u>1.904.815</u>
totale II°	€	<u>13.948.550</u>	€ <u>9.392.916</u>
III° Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:			
1) partecipazioni in imprese controllate	€		€
2) partecipazioni in imprese collegate	€		€
3) altre partecipazioni	€		€
4) azioni proprie (valor nominale complessivo L.)	€		€
5) altri titoli	€		€
totale III°	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
IV° Disponibilità liquide:			
1) depositi bancari e postali	€	2.553.445	€ 4.563.081
2) assegni	€		€
3) danaro e valori in cassa	€	716	€ 757
totale IV°	€	<u>2.554.161</u>	€ <u>4.563.838</u>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C)	€	<u>16.509.742</u>	€ <u>13.963.904</u>
D) RATEI E RISCONTI			
ratei e risconti attivi	€	23.457	€ 47.500
disaggio su prestiti	€		€
TOTALE RATEI E RISCONTI D)	€	<u>23.457</u>	€ <u>47.500</u>
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	€	<u>16.533.199</u>	€ <u>14.011.404</u>

	PREVENTIVO 2017	CONSUNTIVO 2017	CONSUNTIVO 2016
PASSIVO			
A) PATRIMONIO NETTO			
I° Capitale	€	31.291.210	€ 31.291.210
II° Riserva da sovrapprezzo delle azioni	€		€
III° Riserve di rivalutazione	€	77.721	€ 77.721
IV° Riserva legale	€		€
V° Riserva statutarie	€	33.973	€ 33.973
VI° Riserve per azioni proprie in portafoglio	€		€
VII° Altre riserve:			
riserva contributi ex art.55 ex DPR 597/73 e DPR 917/86	€	55.506.613	€ 55.506.613
riserva contributi ex art.55 T.U.II.RR. 917/86 e L. 537/93	€	16.487.775	€ 16.487.775
riserva contributi non soggetta ex art. 55 T.U.II.RR. 917 e L. 449/97-28/99	€	99.689.800	€ 96.841.688
riserva da arrotondamento	€		€
	€	<u>171.684.188</u>	€ <u>168.836.076</u>
	€	<u>203.087.092</u>	€ <u>200.238.980</u>
VIII° Utili (perdite) portati a nuovo	€	6.729.941	€ 6.697.724
IX° Utile (perdita) dell'esercizio	€	42.060	€ 32.217
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	€	<u><u>209.859.093</u></u>	€ <u><u>206.968.921</u></u>
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI			
1) fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	€		€
2) fondi per imposte, anche differite	€	505.067	€ 559.861
3) altri fondi per rischi ed oneri	€	3.826.475	€ 3.394.359
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI B)	€	<u>4.331.542</u>	€ <u>3.954.220</u>
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	€	<u>1.075.433</u>	€ <u>1.184.402</u>
D) DEBITI			
1) obbligazioni	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 1)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
2) obbligazioni convertibili	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 2)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
3) debiti verso banche	€		€
esigibili entro 12 mesi	€	371.709	€ 381.427
esigibili oltre 12 mesi	€	8.451.085	€ 8.828.788
totale 3)	€	<u>8.822.794</u>	€ <u>9.210.215</u>
4) debiti verso altri finanziatori:	€		€
esigibili entro 12 mesi	€	1.555.933	€ 1.586.254
esigibili oltre 12 mesi	€	29.959.321	€ 31.515.253
totale 4)	€	<u>31.515.254</u>	€ <u>33.101.507</u>
5) acconti	€		€
esigibili entro 12 mesi	€	4.990.238	€ 700.825
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 5)	€	<u>4.990.238</u>	€ <u>700.825</u>
6) debiti verso fornitori:	€		€
esigibili entro 12 mesi	€	2.298.901	€ 2.429.983
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 6)	€	<u>2.298.901</u>	€ <u>2.429.983</u>
7) debiti rappresentati da titoli di credito:	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 7)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>

	PREVENTIVO 2017	CONSUNTIVO 2017	CONSUNTIVO 2016
8) debiti verso imprese controllate:			
esigibili entro 12 mesi	€	€	€
esigibili oltre 12 mesi	€	€	€
totale 8)	€	€	€
9) debiti verso imprese collegate:			
esigibili entro 12 mesi	€	€	€
esigibili oltre 12 mesi	€	€	€
totale 9)	€	€	€
10) debiti verso controllanti:			
esigibili entro 12 mesi	€	€	€
esigibili oltre 12 mesi	€	€	€
totale 10)	€	€	€
11) debiti tributari:			
esigibili entro 12 mesi	€	99.239	€
esigibili oltre 12 mesi	€	€	€
totale 11)	€	99.239	€
12) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale:			
esigibili entro 12 mesi	€	236.877	€
esigibili oltre 12 mesi	€	€	€
totale 12)	€	236.877	€
13) altri debiti:			
esigibili entro 12 mesi	€	525.321	€
esigibili oltre 12 mesi	€	2.762.433	€
totale 13)	€	3.287.754	€
TOTALE DEBITI D)	€	51.251.057	€
E) RATEI E RISCONTI			
ratei e risconti	€	21.130	€
aggi sui prestiti	€	€	€
TOTALE RATEI E RISCONTI E)	€	21.130	€
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	€	266.538.255	€
CONTI D'ORDINE			
obbligazioni di garanzia:			
nostre fidejussioni a terzi	€	16.100	€
nostre ipoteche a favore di terzi	€	€	€
nostre fidejussioni a società controllate	€	€	€
merci presso terzi in garanzia	€	€	€
rischi in corso:			
nostri effetti allo sconto o al s.b.f. c/o banche	€	€	€
beni di terzi:			
beni depositati presso l'Ente	€	€	€
beni depositati in cassetta di sicurezza	€	2.688	€

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	€	11.486.362	€	11.110.021	€	11.355.590
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	€	11.486.362	€	11.110.021	€	11.355.590
2) variazioni delle rimanenze:						
dei prodotti in corso di lavoro	€	€	€	€	€	€
dei semilavorati	€	€	€	€	€	€
dei prodotti finiti	€	€	€	€	€	€
totale 2)	€	-	€	-	€	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	€	€	€	€	€	€
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	€	480.000	€	508.949	€	522.540
5) altri ricavi e proventi:						
ricavi da gestioni accessorie	€	€	€	€	€	€

	PREVENTIVO 2017	CONSUNTIVO 2017	CONSUNTIVO 2016
proventi diversi	€ 312.040 €	432.966 €	€ 358.167
plusvalenze da alienazione immob.diverse	€	€	€ 1
contributi regionali e statali in conto capitale	€	€	€
contributi in conto esercizio	€ 2.200.000 €	2.533.140 €	€ 2.204.612
proventi per gestione alloggi comunali	€	€	€
rimborsi spese	€ 296.230 €	203.597 €	€ 307.196
plusvalenze diverse	€ 110.040 €	131.850 €	€ 151.148
plusvalenze da alienazione immobilizzazioni materiali	€ 200.000 €	407.847 €	€ 572.387
totale 5) €	€ 3.118.310 €	3.709.400 €	€ 3.593.511
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A) L.	€ 15.084.672 €	15.328.370 €	€ 15.471.641
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci:			
materie prime	€	€	€
materie sussidiarie	€	€	€
materiali di consumo	€ 153.200 €	156.510 €	€ 156.281
merci	€	€	€
totale 6) €	€ 153.200 €	156.510 €	€ 156.281
7) per servizi:	€ 5.116.305 €	4.458.669 €	€ 4.769.230
8) per godimento di beni di terzi:			
affitti passivi	€	€	€
canoni leasing	€ 20.110 €	20.049 €	€ 39.192
diritti di licenza e brevetti	€	€	€
totale 8) €	€ 20.110 €	20.049 €	€ 39.192
9) per il personale:			
a) salari e stipendi	€ 3.630.000 €	3.571.678 €	€ 3.603.378
b) oneri sociali	€ 1.039.600 €	994.847 €	€ 1.008.985
c) trattamento di fine rapporto	€ 250.000 €	249.778 €	€ 252.667
d) trattamento di quiescenza e simili	€	€	€
e) altri costi	€ 209.740 €	203.237 €	€ 203.115
totale 9) €	€ 5.129.340 €	5.019.540 €	€ 5.068.145
10) ammortamenti e svalutazioni:			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 385.000 €	334.151 €	€ 374.934
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 2.109.800 €	2.072.804 €	€ 2.043.075
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	€	€	€
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	€ 160.000 €	100.000 €	€ 160.000
totale 10) €	€ 2.654.800 €	2.506.955 €	€ 2.578.009
11) variazioni delle rimanenze:			
di materie prime	€	€	€
di materie sussidiarie	€	€	€
di materiali di consumo	€ 4.000 €	118 €	€ 2.965
di merci	€	€	€
totale 11) €	€ 4.000 €	118 €	€ 2.965
12) accantonamenti per rischi	€	450.000 €	€
13) altri accantonamenti	€ 126.043 €	950.000 €	€ 1.150.000
14) oneri diversi di gestione	€ 1.377.154 €	1.314.048 €	€ 1.394.005
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B) €	€ 14.580.952 €	14.875.889 €	€ 15.157.827
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) €	€ 503.720 €	452.481 €	€ 313.814
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
15) proventi da partecipazione:			
in imprese controllate	€	€	€
in imprese collegate	€	€	€
in altre imprese	€	€	€
totale 15) €	€ -	0 €	€ 0
16) altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:			

	PREVENTIVO 2017	CONSUNTIVO 2017	CONSUNTIVO 2016
verso imprese controllate e collegate	€	€	€
verso imprese controllanti	€	€	€
verso altre imprese	€	€	€
b) da titoli nelle immob. che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
c) da titoli nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
d) proventi diversi dai precedenti:			
da imprese controllate e collegate	€	€	€
da imprese controllanti	€	€	€
proventi diversi	€ 399.480	€ 321.422	€ 452.298
totale 16) €	€ 399.480	€ 321.422	€ 452.298
17) interessi e altri oneri finanziari:			
interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese contr	€	€	€
interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese colle	€	€	€
interessi passivi e oneri finanziari diversi verso società contr	€	€	€
interessi passivi e oneri finanziari diversi	€ 194.200	€ 175.265	€ 183.742
totale 17) €	€ 194.200	€ 175.265	€ 183.742
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15 + 16 - 17) €	€ 205.280	€ 146.157	€ 268.556
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	€	€	€
totale 18) €	€ -	€ -	€ -
19) svalutazioni:			
a) di partecipazioni	€	€	€
b) di immob. finanziarie che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
c) di titoli nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
totale 19) €	€ -	€ -	€ -
TOT. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19) D) €	€ -	€ -	€ -
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D) €	€ 709.000	€ 598.638	€ 582.370
22) imposte sul reddito dell'esercizio	€	€	€
imposte correnti	€ 753.000	€ 676.592	€ 779.378
imposte differite	€ -44.000	€ -120.037	€ -236.145
imposte anticipate	€ -	€ 23	€ 6.920
totale 22) €	€ 709.000	€ 556.578	€ 550.153
26) utile (perdita) dell'esercizio	€ -	€ 42.060	€ 32.217

ANNO 2016 ANNO 2017 DIFFERENZA

(2017-2016)

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni				
a)	canoni alloggi	9.878.064	9.576.177	301.887
b)	canoni unità non residenziali	242.847	258.740	(15.893)
c)	ricavi da gestione stabili	1.025.761	960.353	65.408
d)	corrispettivi per gestione stabili di terzi			0
e)	ricavi per attività tecnica	184.320	284.521	(100.200)
f)	altri ricavi	24.598	30.230	(5.632)
totale 1)		11.355.591	11.110.021	245.570
2) variazioni delle rimanenze:				
a)	dei prodotti in corso di lavoro			0
b)	dei semilavorati			0
c)	dei prodotti finiti			0
totale 2)		0	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione				
totale 3)		0	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni				
a)	incrementi per capitalizzazioni	522.540	508.949	13.591
totale 4)		522.540	508.949	13.591
5) altri ricavi e proventi:				
a)	proventi diversi	358.167	432.966	(74.799)
b)	rimborsi spese	307.196	203.597	103.599
c)	ricavi e plusvalenze da cessione unità immobiliare	572.387	407.847	164.540
d)	contributi in conto esercizio	2.204.612	2.533.140	(328.528)
e)	altri contributi			0
f)	plusvalenze varie	151.149	131.850	19.299
totale 5)		3.593.511	3.709.400	(115.889)
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)		15.471.641	15.328.370	143.272

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci:				
a)	acquisto materiali diversi	156.281	156.510	(229)
totale 6)		156.281	156.510	(229)
7) per servizi:				
a)	spese funzionamento uffici e generali	560.044	516.667	43.378
b)	spese gestione stabili e utenza	725.372	751.852	(26.481)
c)	spese manutenzione fabbricati	3.387.943	3.049.209	338.733
d)	spese attività tecnica	22.484	65.371	(42.887)
e)	spese inerenti il personale	46.615	43.869	2.746
f)	spese per organi istituzionali	25.968	31.701	(5.733)
g)	altre spese	805	0	805
totale 7)		4.769.230	4.458.669	310.561
8) per godimento di beni di terzi:				
a)	canoni vari	39.192	20.049	19.143
totale 8)		39.192	20.049	19.143

9) per il personale:				
a)	salari e stipendi	3.603.378	3.571.678	31.700
b)	oneri sociali	1.008.985	994.847	14.138
c)	trattamento di fine rapporto	252.667	249.778	2.889
d)	trattamento di quiescenza e simili			0
e)	altri costi	203.114	203.237	(122)
totale 9)		5.068.144	5.019.540	48.605
10) ammortamenti e svalutazioni:				
a)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	374.935	334.151	40.784
b)	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.043.075	2.072.804	(29.729)
c)	altre svalutazioni delle immobilizzazioni			0
d)	svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	160.000	100.000	60.000
totale 10)		2.578.009	2.506.955	71.054
11) variazioni delle rimanenze:				
a)	variazioni rimanenze materiali di consumo	2.965	118	2.847
totale 11)		2.965	118	2.847
12) accantonamenti per rischi				
a)	accantonamento per rischi	0	450.000	0
totale 12)		0	450.000	(450.000)
13) altri accantonamenti				
a)	altri accantonamenti	1.150.000	950.000	200.000
totale 13)		1.150.000	950.000	200.000
14) oneri diversi di gestione				
a)	imu e tasi	91.372	89.806	1.566
b)	altre imposte indirette	902.325	847.952	54.373
c)	oneri diversi	233.425	233.968	(543)
d)	minusvalenze varie	166.883	142.322	24.561
totale 14)		1.394.005	1.314.048	79.957
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)		15.157.827	14.875.888	281.939
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)		313.814	452.481	(138.667)

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

15) proventi da partecipazione:				
a)	in imprese controllate			0
b)	in imprese collegate			0
c)	in altre imprese controllanti			0
d)	in altre imprese			0
totale 15)		0	0	0
16) altri proventi finanziari:				
a)	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:			0
b)	da titoli iscritti nelle immob. che non costituiscono partecipazioni			0
c)	da titoli iscritti nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni			0
d)	proventi diversi dai precedenti:	452.298	321.422	130.876
totale 16)		452.298	321.422	130.876
17) interessi e altri oneri finanziari:				
a)	interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese controllate			0
b)	interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese collegate			0
c)	interessi passivi e oneri finanziari diversi verso società controllanti			0
d)	interessi passivi e oneri finanziari diversi	183.742	175.265	8.477
totale 17)		183.742	175.265	8.477
17bis) utili e perdite su cambi				
totale 17 bis)		0	0	0
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15 + 16 - 17 +/- 17 bis)		268.556	146.157	122.398

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

18) rivalutazioni:			0
a) di partecipazioni			0
b) di immobiliz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni			0
c) di titoli iscritti all'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni			0
d) strumenti finanziari derivati			0
	<i>totale 18)</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
19) svalutazioni:			0
a) di partecipazioni			0
b) di immob.finanziarie che non costituiscono partecipazioni			0
c) di titoli nell'attivo circ.che non costituiscono partecipazioni			0
d) strumenti finanziari derivati			0
	<i>totale 19)</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
TOT. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19) D)		<u>0</u>	<u>0</u>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)		<u>582.370</u>	<u>598.638</u>
			<u>(16.268)</u>
20) imposte sul reddito dell'esercizio			
a) imposte correnti	779.378	676.592	102.786
b) imposte differite	-236.145	-120.037	(116.108)
c) imposte anticipate	6.920	23	6.897
	<i>totale 21)</i>	<u>550.153</u>	<u>(6.425)</u>
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		<u>32.217</u>	<u>(9.843)</u>

ALLEGATO B

AZIENDA TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

NOTA INTEGRATIVA

ANNO 2017

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA – NOTA INTEGRATIVA

ALLO STATO PATRIMONIALE ED AL CONTO ECONOMICO 2017

(BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO - PATRIMONIALE)

Criteria di formazione

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

Per quanto riguarda la prima applicazione del criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione dei crediti e debiti, secondo le disposizioni dell'art. 12 comma 2 del d.lgs. 139/2015 possono non essere applicati alle poste iscritte in bilancio antecedente all'esercizio avente inizio a partire dal 1 gennaio 2017. Nella normalità dei casi si tratta dei crediti e debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2017. E' data perciò facoltà alla società di applicare il costo ammortizzato esclusivamente ai crediti e debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1 gennaio 2017 e dell'esercizio della facoltà occorre farne menzione in nota integrativa.

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

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

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

Criteria di valutazione

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

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

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti). In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.
La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Con riferimento allo schema afferente allo Stato Patrimoniale ed al Conto Economico allegato sub B alla delibera di approvazione del Conto Consuntivo per l'esercizio 2017 si espone quanto segue:

STATO PATRIMONIALE

Il prospetto sottostante espone sinteticamente le variazioni intervenute nella situazione patrimoniale dell'Ente rispetto al precedente esercizio. I valori delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono espressi al netto degli ammortamenti complessivi computati.

	Esercizio 2017	Esercizio 2016	Variazioni in +	Variazioni in -
<u>ATTIVO</u>				
Imm. immateriali	2.329.977	2.534.241		204.264
Imm.materiali - Aree	18.564	18.564	-	
Imm.materiali - Stabili	228.994.520	223.369.383	5.625.137	
Imm.materiali - Mobilio	124.361	177.502		53.141
Imm.materiali - Costruzioni	10.091.070	10.274.144		183.074
Imm.finanziarie	8.446.564	10.637.300		2.190.736
Rimanenze	7.031	7.150		119
Crediti	13.948.550	9.392.916	4.555.634	
Finanziari	2.554.161	4.563.838		2.009.677
Ratei attivi	23.457	47.500		24.043
Totali	266.538.255	261.022.538	10.180.771	4.665.054
<u>PASSIVO E NETTO</u>				
Capitale e netto	203.087.092	200.238.980	2.848.112	
Utili portati a nuovo	6.729.941	6.697.724	32.217	
Utile/Perdita d'esercizio	42.060	32.217	9.843	
Fondi per rischi ed oneri	4.331.542	3.954.220	377.322	
Fondo TFR	1.075.433	1.184.402		108.969
Debiti	51.251.057	48.892.533	2.358.524	
Ratei passivi	21.130	22.462		1.332
Totali	266.538.255	261.022.538	5.626.018	110.301

ATTIVO

B) I° - Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e si riferiscono ad attività aventi comprovata utilità pluriennale, esposti nell'attivo di bilancio al netto dei relativi ammortamenti.

I piani di ammortamento di tali costi sono stati predisposti tenendo conto dell'arco temporale entro cui si stima essi producano utilità. Si precisa che i beni immateriali non sono stati oggetto, né nel passato, né nell'esercizio chiuso al 31.12.2017, di rivalutazioni o svalutazioni.

B) I° 3) - Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno

La voce evidenzia i "costi pluriennali" per l'acquisizione di software applicativi e loro integrazioni soggetti ad ammortamento diretto, come di seguito esposto:

saldo iniziale (acquisti € 1.312.442 - ammortizzato € 1.281.789)	€	30.653
incrementi dell'esercizio	€	23.475
quota ammortamento 1/3 a dedurre	€ -	30.009
	€	<u>24.119</u>

L'incremento dell'esercizio deriva principalmente dall'acquisto di licenze Microsoft e da personalizzazioni del software tecnico-amministrativo PBM, per le parti non coperte dalla convenzione regionale, l'acquisto dell'aggiornamento della licenza Zucchetti per la gestione del personale e per il porting alla versione 9 di SAP.

Infine, si ricorda che l'azienda, a partire dall'esercizio 2010, ha modificato il criterio di imputazione dell'iva indetraibile, relativa all'acquisto di beni ammortizzabili, adottando il criterio, previsto dai principi contabili, di imputare al costo di acquisto dei beni, anziché nei costi compresi nel gruppo B.14 "oneri diversi di gestione", la quota di iva non detratta, quale "onere accessorio" del costo di acquisto. L'effetto riferibile alla voce in esame ammonta a 3.735 euro. Il criterio di valutazione è quello del costo storico indicato al netto degli ammortamenti dell'esercizio.

B) I° 7) - Altre

La voce accoglie i costi sostenuti dall'Ente negli esercizi precedenti per l'adeguamento, alla normativa europea degli impianti e delle canne fumarie all'interno di stabili di proprietà dei Comuni e ex - Stato, passati in proprietà nel 2001 all'azienda, e quelli per i lavori di riatto degli alloggi di proprietà comunale che l'Azienda gestisce in base alle convenzioni sottoscritte con i singoli comuni. Inoltre, in passato ha accolto i costi sostenuti per l'adeguamento dei locali siti in via Ermes di Colloredo, in cui operava l'ufficio progetti (dal 1° ottobre 2016 il contratto di locazione è cessato), completamente ammortizzati.

La voce presentava un saldo iniziale di Euro 2.503.588 (valore lordo € 5.617.671 - ammortamento € 3.114.083); nel corso dell'esercizio 2017 ha subito un incremento di Euro 21.566 in quanto sono stati completati alcuni lavori eseguiti su alloggi di proprietà di comunale (Udine via Joppi e Via della Resistenza).

L'ammortamento dei costi sostenuti su beni di proprietà di terzi è parametrato ad una durata utile di detti lavori di 15 anni, mentre in precedenza l'ammortamento veniva contabilizzato con una

percentuale fissa del 3% annuo. Nell'esercizio in cui è stato effettuato il cambio di metodo sono stati computati i relativi conguagli degli ammortamenti alla durata prevista.

Il valore lordo della voce al 31.12.2017 ammonta a Euro 5.596.106 ed è stato ammortizzato nel corso dell'esercizio per Euro 304.142; il valore, al netto del fondo ammortamento (che ammonta al 31.12.2017 a Euro 3.290.248) è pari a Euro 2.305.858.

L'iscrizione delle immobilizzazioni immateriali è avvenuta previa verifica e consenso del Collegio Sindacale.

B) II° - Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione, maggiorato dei costi accessori di diretta imputazione e delle eventuali spese incrementative, e sono esposte nell'attivo del bilancio al netto dei relativi fondi ammortamento. Gli ammortamenti sono stati computati sulla base delle residue possibilità di utilizzazione dei cespiti cui si riferiscono, in conformità alla disposizione contenuta nell'art. 2426 comma 1 numero 2 del Codice Civile. Per quanto riguarda l'ammortamento dei fabbricati si rinvia per il commento ai successivi paragrafi.

Si precisa che i beni materiali non sono stati oggetto nell'esercizio 2017 di rivalutazioni o svalutazioni.

B) II° 1) - Terreni e fabbricati

La voce ammonta a Euro 229.013.084 (di cui Euro 24.948.470 gravati da ipoteche) iscritta al costo d'acquisto o di produzione (Euro 278.857.513 con un incremento di Euro 7.746.220 rispetto all'esercizio precedente) ridotto dalle quote di ammortamento imputate (Euro 49.844.428), calcolate sistematicamente in funzione della residua possibilità di utilizzo.

Si procede all'analisi delle poste che compongono la voce:

- Aree: la voce ammonta al 31 dicembre 2017 a Euro 18.564 e non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio 2017;

- Stabili: la voce, al lordo dei fondi ammortamento, ammonta ad Euro 278.838.949 ed ha subito un incremento, di Euro 7.746.220 che trae origine dai seguenti movimenti:

saldo iniziale	€	271.092.729
variazioni in aumento	€	7.773.061
variazioni in diminuzione	€	- 26.841
	€	<u>278.838.949</u>

L'aumento è determinato, per Euro 3.041.846, dal passaggio a patrimonio dei lavori incrementativi eseguiti sui seguenti fabbricati, la cui utilizzazione ha avuto inizio nel corso dell'esercizio 2017, a seguito dell'avvenuta conclusione degli stessi :

◇ Manzano via S.Eurosia	4 alloggi	Euro	374.520
◇ Manzano via Monte Santo	6 alloggi	Euro	527.545

◊ Palazzolo dello Stella Via Polesan 30 alloggi Euro 2.139.781

Inoltre, sono state capitalizzate inoltre spese incrementative a seguito di lavori di manutenzione straordinaria, completati nel corso del 2017 su fabbricati ed alloggi di proprietà, per complessivi Euro 4.563.563. Tali lavori si riferiscono sia all'adeguamento impiantistico degli alloggi, sia a lavori di risanamento e ristrutturazione edilizia sul patrimonio più obsoleto di proprietà dell'Azienda. Inoltre, nel corso dell'esercizio ora in esame sono stati riacquistati alloggi in fabbricati di proprietà dell'Azienda per Euro 167.652.

Le variazioni in diminuzione (Euro 26.841) si riferiscono, invece, al costo storico delle cessioni di alloggi intervenute nell'esercizio. Gli alloggi ceduti nel corso dell'esercizio ora in esame sono i seguenti (viene indicato il valore dell'alloggio al momento della cessione):

◊ Cividale del Friuli via Trieste 9/2	Euro	602
◊ Udine via della Roggia 21	Euro	11.986
◊ Udine via Val D'Erbezzo 6	Euro	1.274
◊ Pavia di Udine via Aldo Moro 23	Euro	10.146
◊ Udine via D.G.Osoppo 11	Euro	742
◊ Fiumicello via Indipendenza 17	Euro	2.091

Con riferimento agli stabili il fondo ammortamento risulta così composto:

Situazione al 31 dicembre 2016	€	47.723.346
<u>Fondo ammortamento ordinario</u>		
- incremento per accantonamento dell'anno	€	1.333.116
- riduzione per utilizzo relativo ad alloggi ceduti nell'anno	€	<u>- 7.901</u>
<u>Fondo ammortamento finanziario</u>		
- incremento per accantonamento dell'anno	€	800.754
- riduzione per utilizzo relativo ad alloggi ceduti nell'anno	€	<u>- 4.887</u>
Fondo complessivo al 31 dicembre 2017	€	<u><u>49.844.428</u></u>

Si ricorda che dall'esercizio 2006, è stata ripresa la contabilizzazione degli ammortamenti degli alloggi di proprietà dell'Azienda, allo scopo di fornire sia una più fedele rappresentazione dell'andamento economico aziendale, in ottemperanza ai principi contabili ai quali l'Azienda fa riferimento nella formazione del proprio bilancio d'esercizio, sia in relazione al carattere strumentale rivestito dagli stessi rispetto ai ricavi caratteristici dell'Azienda.

Si precisa che la durata dei fabbricati, tenuto conto della continua attività manutentiva sia ordinaria che straordinaria, effettuata dall'Azienda sul proprio patrimonio immobiliare, è pressoché indeterminata. L'ammortamento è calcolato sul costo storico dei beni, tenuto conto della residua vita economica degli stessi, applicando una percentuale pari allo 0,60% del costo storico degli immobili.

Sempre in relazione agli ammortamenti si precisa che nell'esercizio 2006, per adeguarsi a quanto previsto dal D.L. 223/2006, si è provveduto a scorporare il valore delle aree di proprietà su cui insistono i fabbricati, imputando il fondo di ammortamento al costo del fabbricato e nel caso in cui il fondo di ammortamento fosse superiore al valore del fabbricato medesimo, rettificando il fondo con la contabilizzazione della differenza a sopravvenienze attive.

Considerato che nel corso del 2014 l'O.I.C. ha provveduto a modificare il principio contabile n° 16, che disciplina le immobilizzazioni materiali, prevedendo, in particolare l'obbligatorietà di separare il valore delle aree dai fabbricati sulle quali insistono, si riportano nella tabella sottostante i valori riepilogativi già dettagliati nelle schede dei beni ammortizzabili. Il dettaglio per singolo fabbricato è riportato nell'allegato "Valore di aree e fabbricati".

Descrizione	Valori in euro
Valore fabbricati al 31.12.2017	278.838.949
Fondo ammortamento al 31.12.2017	(49.844.428)
Valore netto fabbricati al 31.12.2017	228.994.521
Valore aree su cui insistono i fabbricati al 31.12.2017	31.944.028
Valore totale netto	197.050.493

Dall'esercizio 2008 viene contabilizzato l'ammortamento solamente per i fabbricati di proprietà dell'Azienda mentre per i fabbricati edificati in diritto di superficie si è calcolato l'ammortamento finanziario, che ammonta a 800.754 euro tenuto conto della durata residua del diritto medesimo.

I beni di cui sopra sono iscritti al loro valore storico ed essendo costantemente soggetti a manutenzione si ritiene che il patrimonio immobiliare sia espresso con valori che non superano il valore di mercato.

B) II° 4) - Altri beni

La posta ammonta a Euro 124.361 ed accoglie il valore dei mobili, dell'arredamento, dell'attrezzatura, delle macchine elettriche, ecc., degli automezzi, dei motoveicoli valutati al costo storico per un valore di Euro 2.016.885 ridotta del valore dei relativi fondi di ammortamento che ammontano a Euro 1.892.524. La voce netta ha subito una diminuzione nel corso del 2017 pari a Euro 53.141 conseguente al normale processo di ammortamento e ai ridotti acquisti effettuati nel corso dell'esercizio.

Analogamente alla voce " B.1° 3) " anche per quella in esame è stato adottato il criterio di contabilizzazione che prevede, per gli acquisti effettuati nell'esercizio, l'incremento del costo di acquisto della quota di iva indetraibile quale onere accessorio, pari a 2.191 euro.

La voce è iscritta al costo d'acquisto ridotto dalle quote di ammortamento calcolate sistematicamente tenendo conto della residua possibilità di utilizzo.

La tabella seguente offre un'analisi dinamica della consistenza dei beni e dei corrispondenti fondi di ammortamento nel corso del 2017:

	Attrezzat.	Automezzi	Mobili	Macc.elettr.	Arredam.
Val.cespiti al 31.12.2016	133.285	585.180	641.287	542.784	100.580
Acquisti 2017	8.722	-	1.530	3.517	-
Cessioni 2017	-	-	-	-	-
Val.cespiti al 31.12.2017	142.007	585.180	642.817	546.301	100.580
F.do amm.al 31.12.2016	111.645	530.369	610.918	472.102	100.580
Accantonamento 2017	7.238	25.520	7.711	26.441	-
Utilizzo per cessioni 2017	-	-	-	-	-
F.do amm.al 31.12.2017	118.883	555.889	618.629	498.543	100.580

B) II° 5) - Immobilizzazioni in corso ed acconti

La voce, che ammonta a Euro 10.091.070 con un decremento rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 183.074, espone gli importi corrisposti sulla base degli stati di avanzamento lavori per le opere in corso di esecuzione al 31 dicembre 2017, sul patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica da destinare, una volta completati, a locazione.

A seguito dell'adozione della contabilità analitica, le spese del personale tecnico interno imputabili ai singoli progetti di investimento, vengono capitalizzate sulle singole commesse, in quanto a norma dei principi contabili costituiscono "valore della produzione"; infatti, sotto il profilo economico, come si dirà in proseguio, alla spesa complessiva per il personale dipendente (iscritta in B9) è contrapposta una voce di ricavo (iscritta in A4), per la quota corrispondente alle spese del personale tecnico capitalizzate sulle singole commesse.

Per quanto riguarda le spese per prestazioni professionali tecniche esterne riferite alle singole commesse, esse sono contabilizzate direttamente ad incremento dei costi delle commesse in corso a cui le prestazioni si riferiscono, analogamente ai lavori.

Come per le precedenti voci "B. 1° 3)" e "B.2°4)" anche per tale voce è stato adottato il criterio che prevede di contabilizzare la quota di Iva indetraibile derivante dal pro-rata, ad incremento dell'immobilizzazione. Tuttavia per omogeneità di trattamento tale metodo è stato applicato solo ai lavori che hanno avuto inizio nel 2010, mentre per quelli già in corso d'opera alla stessa data il metodo di contabilizzazione è rimasto il precedente, con l'imputazione dell'Iva indetraibile nei costi tra gli "oneri diversi di gestione".

L'effetto nell'esercizio derivante dal diverso criterio di contabilizzazione, è di Euro 507.505; si precisa che il valore dei beni oggetto dell'attribuzione della quota di Iva indetraibile non supera il "valore d'uso" degli stessi e quello economicamente ritraibile dagli stessi da parte dell'Azienda.

Inoltre, dall'esercizio 2010, con l'adozione del nuovo programma gestionale e della procedura di gestione delle commesse, è stato modificato il metodo di contabilizzazione dei costi relativi ai lavori in corso. Mentre in precedenza veniva "acceso" un conto di contabilità dedicato ad ogni singolo cantiere ora sono stati creati vari conti di contabilità a seconda della natura della spesa, riferibile alle singole commesse di investimento, ed il cui dettaglio è tracciato in contabilità analitica. Nella tabella sottostante sono riepilogati i saldi iniziali, gli incrementi, le capitalizzazioni e le consistenze finali:

Conto	Acconti Immobilizzazioni al 31.12.2016	Incrementi di Immobilizzazioni dell'esercizio	Decrementi o passaggio a stabili	Acconti Immobilizzazioni al 31.12.2017
Progettazioni esterne capitalizzabili	106.762	19.226	24.766	101.222
Sicurezza esterna capitalizzabile	4.992	-	-	4.992
Lavori	5.466.806	6.071.175	4.661.179	6.876.802
Allacciamenti e lavori extra contratto	73.919	59.141	52.977	80.083
Capitalizzazioni spese personale	1.636.863	474.409	828.486	1.282.786
Collaudi esterni	850	-	-	850
Accatastamenti esterni capitalizzabili	2.225	-	-	2.225
Immobili acquisiti e oneri notarili	2.540.393	-	1.348.946	1.191.447
Direzione lavori esterna	-	-	-	-
Iva indetraibile	441.334	507.505	400.876	547.963
Lavori vari in progetto	-	2.700	-	2.700
Totale	10.274.144	7.134.156	7.317.230	10.091.070

B) III° - Immobilizzazioni finanziarie

L'azienda non possiede partecipazioni in altre imprese.

B) III° 2) d) - Crediti verso altri

La voce ammonta a Euro 1.526.045 ed è composta dalle seguenti polizze a capitale garantito:

- Polizze UNIPOL-SAI sottoscritta nel 2014 per Euro 400.000: nel corso dell'esercizio 2015 ne è stata una sottoscritta una simile per ulteriori Euro 200.000; nel corso dell'esercizio 2016 esse sono state rivalutate per Euro 12.796 sulla base dei rendimenti comunicati dalla Compagnia Assicurativa;
- Polizza BNL per Euro 350.000 sottoscritta nell'agosto 2015: nel corso dell'esercizio ha staccato come previsto un dividendo;
- Polizze GENERALI per Euro 535.000 sottoscritta alla fine dell'esercizio 2015 per 15.000 euro ed integrata per Euro 520.000 nel corso del 2016, dei quali 400.000 Euro alla fine dell'esercizio.

L'investimento nelle polizze è finalizzato ad acquisire un rendimento stabile, in un periodo contraddistinto dai tassi particolarmente bassi, con il rimborso del capitale garantito, ma presuppone una durata dell'investimento di almeno 2-5 anni. La posta ora in esame è valutata col criterio del presumibile valore di realizzo.

B) III° 3) - Altri titoli

La voce ora in esame ammonta a Euro 6.920.519; essa ha subito un decremento nel corso dell'esercizio pari a Euro 2.132.017 ed è composta dalle seguenti poste valutate al costo di acquisto. Trattandosi di titoli che l'Azienda mantiene in portafoglio fino alla scadenza, non si è rilevato, pur in presenza di titoli trattati sui principali mercati (eurotix, mot-euromot) l'adeguamento ai valori di mercato, seppure in presenza di plus-valori rispetto ai costi di acquisto.

La voce "Acquisto Obbligazioni" accoglie le seguenti obbligazioni acquistate dall'Azienda e presenti in portafoglio alla data di chiusura dell'esercizio.

<u>INVESTIMENTI DI LIQUIDITA'</u>			Rend.% nominale cedola in corso	Rendimento. % a scadenza	Scadenza per rimborso
Obbligazioni ICCREA BANCA 3,25%	Euro	447.500,00	3,25%	3,00%	06/2018
Obbligazioni ENEL 4,875% 12/18	Euro	16.942,40	4,88%	4,92%	20/02/18
Obbligazioni ISP 11/18 TV SUB	Euro	20.183,00	2,04%	1,83%	31/03/18
Obbligazioni GLENCORE 4,125% 18	Euro	208.740,00	4,63%	2,31%	03/04/18
Obbligazioni BTP 3.5 GIU 2008	Euro	40.020,00	3,50%	3,50%	01/06/18
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 15/10/18	Euro	72.975,00	5,50%	3,13%	15/10/18

INVESTIMENTI DI LIQUIDITA'			Rend.% nominale	Rendimento.	Scadenza
			cedola in corso	% a scadenza	per rimborso
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 15/10/18	Euro	52.174,75	5,50%	2,65%	15/10/18
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 27/11/18	Euro	52.875,00	5,50%	3,70%	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 27/11/18	Euro	16.901,00	5,50%	3,71%	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 27/11/18	Euro	42.485,00	5,50%	3,43%	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 27/11/18	Euro	53.100,00	5,50%	3,41%	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 27/11/18	Euro	111.179,80	5,50%	3,97%	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 27/11/18	Euro	52.250,00	5,50%	3,82%	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 27/11/18	Euro	41.968,00	5,50%	3,28%	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 27/11/18	Euro	29.316,00	5,50%	3,22%	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 27/11/18	Euro	20.980,00	5,50%	1,84%	27/11/18
Obbligazioni MEDIOWCA-TM13/19	Euro	102.300,00	1,95%	1,02%	19/01/19
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 29/1/19	Euro	79.040,00	5,00%	2,99%	29/01/19
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 29/1/19	Euro	31.183,00	5,00%	3,12%	29/01/19
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 29/1/19	Euro	51.970,23	5,00%	2,83%	29/01/19
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 29/1/19	Euro	52.450,00	5,00%	1,22%	29/01/19
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 29/1/19	Euro	52.250,00	5,00%	1,31%	29/01/19
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 29/1/19	Euro	20.938,92	5,00%	0,71%	29/01/19
Obbligazioni BCO POPOL 3,5% 14-19	Euro	103.000,00	3,50%	2,21%	14/03/19
Obbligazioni BCO POPOL 3,5% 14-19	Euro	103.480,00	3,50%	2,01%	14/03/19
Obbligazioni BCO POPOL 3,5% 14-19	Euro	101.900,00	3,50%	2,68%	14/03/19
Obbligazioni BIMBI 13/19 TM	Euro	16.344,00	4,60%	4,21%	31/05/19
Obbligazioni BIMBI 13/19 TM	Euro	51.584,60	4,60%	4,15%	31/05/19
Obbligazioni BARCLAYS 09/19 6%	Euro	213.401,60	6,00%	4,97%	22/07/19
Obbligazioni BARCLAYS 09/19 6%	Euro	49.867,00	6,00%	4,97%	22/07/19
Obbligazioni UBI BANCA 6% 8/10/2019	Euro	42.667,12	6,00%	3,62%	08/10/19
Obbligazioni UBI BANCA 6% 8/10/2019	Euro	21.290,08	6,00%	0,71%	08/10/19
Obbligazioni BIMBI TM 13/19	Euro	200.000,00	2,00%	2,00%	11/11/19
Obbligazioni BIMBI TM 13/19	Euro	151.750,00	2,00%	2,00%	11/11/19
Obbligazioni BIMBI TM 13/19	Euro	101.200,00	2,00%	2,00%	11/11/19
Obbligazioni BIMBI TM 13/19	Euro	69.419,60	2,00%	2,00%	11/11/19
Obbligazioni BIMBI TM 13/19	Euro	93.384,60	2,00%	2,00%	11/11/19
Obbligazioni BIMBI TM 13/19	Euro	52.075,00	2,00%	2,00%	11/11/19

INVESTIMENTI DI LIQUIDITA'			Rend.% nominale cedola in corso	Rendimento. % a scadenza	Scadenza per rimborso
Obbligazioni BIMI TM 13/19	Euro	51.175,00	2,00%	2,00%	11/11/19
Obbligazioni ISP TMMM 13MAR20	Euro	50.000,00	2,00%	2,00%	13/03/20
Obbligazioni ISP TMMM 13MAR20	Euro	150.000,00	2,00%	2,00%	13/03/20
Obbligazioni DT-TV16/20	Euro	35.161,00	Euribor+0,35%	0,10%	03/04/20
Obbligazioni BTP ITALIA 23/04/2020	Euro	20.990,00	2,80%	1,04%	23/04/20
Obbligazioni ISP TMMM 31 MAR22	Euro	350.000,00	2,00%	2,00%	31/03/22
Obbligazioni GOLDMAN SACHS 15/27 TM (euribor 3m +0,45%)	Euro	14.985,00	0,121%	0,14%	26/11/27
Obbligazioni GOLDMAN SACHS 15/27 TM (euribor 3m +0,45%)	Euro	50.000,00	0,121%	0,13%	26/11/27
Obbligazioni GOLDMAN SAC 15/27 TM(euribor 3m +0,45%)	Euro	50.000,00	0,121%	0,13%	26/11/27
TOTALE		3.927.828,70			

Le obbligazioni sono comprese tra le immobilizzazioni in quanto sono, generalmente, mantenute in portafoglio sino al rimborso da parte degli emittenti e sono scelte sulla base di rendimenti attesi a scadenza superiori a quello offerto sulle giacenze di cassa dalla Banca Friuladria-Credit Agricole, nostro istituto cassiere, che in base alla convenzione esistente ci riconosce un tasso superiore di 0,10 punti rispetto al TUR della BCE vigente. Le stesse rispondono agli indirizzi assunti a suo tempo dal Consiglio di Amministrazione sulla base di un determinato livello di rating. Come si potrà notare la durata media delle obbligazioni in portafoglio è prevalentemente limitata a 1-2 anni. Per un commento sui risultati derivanti dagli investimenti temporanei di liquidità e dalla gestione dei titoli in questione si rinvia alla sezione "C15-16" del Conto Economico.

La voce "Acquisto fondi" presenta un saldo a fine esercizio pari ad Euro 2.992.691 ed è costituito da un paniere di fondi di alcune dei principali fondi d'investimento internazionali Pictet, Amundi, Black Rock, Morgan Stanley, Franklin Templeton, etc. di natura esclusivamente obbligazionaria. I fondi sono iscritti al valore di mercato al 31 dicembre 2017. Di seguito si allega prospetto:

Banca Depositaria	Denominazione	Valore di acquisto	Valore al 31 Dicembre 2017
<u>BANCA FIDEURAM</u>			
AMUNDI	BOND GL AGGREGATE – S	42.895,71	40.227,35
FRANKLIN TEMPLETON IN	FT GLOB TOT RETURN NA	33.858,18	34.037,04
SICAV INVESCO FUNDS	INV GLOB TOTAL RETURN	94.373,31	97.723,55
LEMANIK ASSET MANAGEM	ACTIVE SH T CREDIT CA	436.909,21	438.938,54
BLACKROCK GLOBAL FUND		49,49	50,52

	BGF EURO CORPORATE BOND		
	FIXED INCOME GLOBAL	74.143,72	67.709,76
PICTET FUNDS	PICTET SOV SH T MONEY	184.523,47	165.158,37
	PI-EUR CORPORATE BOND	38.163,65	38.163,65
	PI-EUR HIGH YIELD-R D	108.361,68	110.369,36
	PT MULTI ASSET GLOB O	243.669,41	244.154,92
	PF EUR SHORT T HIGH Y	249.420,42	242.291,45
	SHORT TERM EMRG CORP BOND	48.971,98	48.514,55
SCHORDERS INTERNATIONAL	STRATEGIC BOND EURO H	54.224,00	53.796,30
		1.609.564,23	1.581.135,36

BANCA GENERALI

MSS	EURO STR BON F SEROD	67.636,02	70.658,16
FT TEM	GLOBAL BOND FUND	31.594,48	41.634,20
VONTOBEL FUND	EURO MID YIELD BOND EUR	20.398,41	24.568,46
BGF	EURO SHORT DURAT.BOND	36.925,14	37.211,00
HSBC GLOBAL INV.FUNDS	EURO HIGH YIELD BOND CLASS	33.550,88	37.573,16
INV	GLB TOT RETURN EUR	42.919,29	50.503,99
HSBC GLOBAL INV.FUNDS	EURO CREDIT BOND EUR	53.499,75	55.893,24
JPIF	GLOBAL MACRO	20.000,00	21.199,46
MUZINICH	ENH YD ST "P" INCOME FUND	25.000,00	24.902,11
PIM	(HEDGED) EUR	25.000,00	24.864,88
		356.523,97	389.008,66

CREDIFRIULI

RAIFF	FUND R-KONSERVATIV	180.410,13	180.945,21
PICTET	MULT ASS GLOBAL OP	29.984,95	27.455,38
		210.395,08	208.400,59

WIDIBA

AWF	EUR CRE PL E DIS	62.000,00	62.306,07
MG	OPT INCOME AH	75.000,00	76.047,60
NRD	STAB RETE E	31.578,69	31.314,00
NRD	EUR CROS CRED AP	116.911,26	118.302,39

INV	GL TO RE BD R DM	51.499,99	49.464,46
BGF	EUR SH DUR BD C	65.000,00	63.245,74
SCH	EU CRD CONV B DS	44.381,59	44.545,53
MS	EUR CORP BND BDX	68.125,97	68.237,60
		514.497,50	513.463,39

I fondi in questione sono smobilizzabili a semplice richiesta e liquidano, in alcuni casi, cedole su base mensile/trimestrale. Si precisa che gli stessi sono valorizzati con il NAV al 31.12.2017 ed alcuni di essi hanno erogato come evidenziato cedole.

C) I° - Rimanenze

Il totale di questa voce ammonta a Euro 7.031 ed accoglie le rimanenze di materiali di consumo (cancelleria) esistenti al 31.12.2017 valutati al costo d'acquisto. La voce ora in esame ha subito una variazione in diminuzione pari ad Euro 119 rispetto al corrispondente dato dello scorso esercizio.

C) II° 1) - Crediti verso clienti

La voce ammonta a Euro 7.077.856 (con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di Euro 29.697), e che si compone dei seguenti crediti iscritti al presumibile valore di realizzo:

- **crediti verso clienti** Euro 21.734: il dato evidenzia un aumento pari ad Euro 8.625 rispetto al corrispondente dato dello scorso esercizio. Il saldo al 31 dicembre 2017 è composto principalmente da fatture emesse ad ARPA FVG e Azienda sanitaria universitaria integrata di Udine che sono state pagate nel mese di gennaio 2018.

- **crediti per affitti e spese reversibili** Euro 3.335.331: rappresenta il credito per i fitti e le spese reversibili già maturati e non ancora incassati al 31.12.2017. La voce ha subito nel corso dell'esercizio 2017 un aumento pari ad Euro 397.028. La variazione è attribuibile alle difficoltà della nostra utenza, notoriamente debole sotto il profilo economico ed in particolare in questi anni di generale difficoltà, nonostante l'impegno e il continuo monitoraggio con cui l'Ente opera nella gestione del credito verso l'utenza.. Va comunque precisato che una parte significativa di tali crediti viene riscossa nei primi mesi dell'esercizio entrante. Il dato storicizzato (cioè la parte di credito ante 31.12.2016) ammonta ad Euro 1.495.554.

- **crediti per cessione alloggi** Euro 3.653.245, con un decremento rispetto al precedente esercizio che ammonta a Euro 223.066. Il dato evidenzia il credito dell'Ente verso gli acquirenti per la cessione rateale degli alloggi. In questa voce confluisce anche il credito per gli interessi derivanti dalla cessione rateale (sia di proprietà dell'ATER che dello Stato e dei Comuni contabilizzati anche nella sezione debiti per quanto da riversarsi) fino all'estinzione del debito. Va inoltre rilevato che, lo stesso importo, relativo agli interessi di competenza di esercizi futuri, viene contemporaneamente registrato in un apposito conto iscritto nella voce "altri debiti" pari a Euro 500.960. La variazione in diminuzione è dovuta al processo di ammortamento annuale delle rate scadute nell'esercizio pari ad Euro 473.044

compensato parzialmente dalle cessione dell'esercizio ora in esame per Euro 249.978. A titolo informativo si precisa che con modifica normativa introdotta nel 2009, gli assegnatari o gli aspiranti assegnatari, utilmente collocati nella graduatorie Ater, possono acquistare un alloggio compreso nel Piano di Vendita dell'azienda, con una rateazione mensile della durata massima di 30 anni, maggiorata degli interessi computati al tasso vigente della Banca Centrale Europea maggiorato di 1-2 punti percentuali in funzione del reddito del nucleo familiare (fascia di reddito per la determinazione del canone).

Inoltre, a modifica di quanto a suo tempo stabilito inizialmente dal regolamento con il D.P.R 0119/2004 le somme derivanti dalla cessione di alloggi, sono vincolate, dal 2009, alla manutenzione di alloggi di edilizia sovvenzionata, mentre con il nuovo Regolamento D.P.R. 0208/Pres. del 26.10.2016 ottobre non saranno più possibili le vendite rateizzate.

Si ricorda, infine, che la quota di tali crediti con scadenza oltre i 5 anni alla data del 31.12.2017, ammonta, salvo possibili estinzioni anticipate da parte degli assegnatari, a Euro 2.470.155 (questi sono gli unici crediti iscritti nella voce ora in analisi che si prevede di poter incassare oltre i cinque anni). I crediti per cessione alloggi sono garantiti da ipoteca immobiliare sugli alloggi stessi.

- **crediti per manutenzione straordinaria rateizzata** Euro 35.929. La voce rappresenta il credito che l'Azienda vanta nei confronti dei proprietari in situazioni condominiali per lavori di manutenzione straordinaria a cui su specifica istanza è stata concessa la rateizzazione. Si precisa che la rateizzazione comprende l'addebito ai proprietari di interessi per il pagamento dilazionato.

- **clienti c/fatture da emettere** Euro 477.893, con una diminuzione di Euro 50.053 rispetto al precedente esercizio. Il dato considera i crediti maturati nei confronti dell'Azienda sanitaria n° 4, dell'ARPA, dell'Ater dell'Alto Friuli, dell'Ater di Pordenone e dell'Ater di Gorizia per competenze maturate dall'Azienda per attività tecniche ed amministrative svolte nei confronti di tali Aziende. Il saldo comprende, inoltre, la fatturazione ai diversi condomini gestiti dall'Azienda per il rimborso dei lavori di manutenzione e di amministrazione.

- **fondo svalutazione crediti:** l'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo che evidenzia le seguenti variazioni rispetto al precedente esercizio:

situazione al 31.12.2016		350.212
utilizzo fondo per perdite su crediti	-	3.936
svalutazione crediti 2017		100.000
situazione al 31.12.2017		<u>446.276</u>

Il dato tiene conto di un'analisi condotta in termini prudenziali sulla base della morosità storica e dell'inesigibilità della stessa negli anni. L'ammontare del fondo si ritiene adeguato sulla base tale analisi e dei risultati dell'attività di recupero svolta dall'Ufficio Legale nei confronti dell'utenza morosa verso la quale sono state avviate azioni legali per il recupero del credito. A questo riguardo si precisa che l'accantonamento effettuato nell'esercizio, superiore a quello degli esercizi precedenti, tiene conto di un incremento della morosità in particolare nei confronti dei proprietari terzi in considerazione del difficile momento economico e della maggiore difficoltà nel recupero forzoso del credito.

C) II° 4 bis) - Crediti tributari

La voce presenta un saldo al 31.12.2017 di Euro 235.031 così suddiviso: Euro 112.555 quale credito relativo all'IRRES, Euro 45.674 quale credito relativo all'IRAP ed Euro 76.802 quale credito IVA derivante dal calcolo del carico fiscale per imposte sul reddito per il 2017; tutti importi, che

saranno conguagliati in sede di versamento a saldo ed in acconto delle imposte il prossimo mese di giugno.

C) II° 5) - Crediti verso altri

La voce ammonta a Euro 6.635.663, con un considerevole aumento rispetto al precedente esercizio di Euro 4.730.848 e si compone dei seguenti crediti valutati secondo il criterio del presumibile valore di realizzo che si presume siano incassabili entro i cinque anni:

- **crediti per anticipi diversi** Euro 122.954: la voce ha subito una diminuzione pari ad Euro 48.981 rispetto all'esercizio precedente.

La posta accoglie principalmente il credito nei confronti dello Stato per rimborsi IRES su IRAP pari ad Euro 50.909, il credito nei confronti dei condomini riformati pari ad Euro 36.685 e che saranno oggetto di rimborso nel 2018, il credito di euro 6.411 per interessi bancari e postali di competenza dell'esercizio 2017, ma accreditati nel 2018;

- **crediti per acconti gestione condominiale di terzi** Euro 89.137: il dato risulta diminuito rispetto allo scorso esercizio per Euro 16.713. Questa posta di bilancio accoglie gli acconti versati dall'Azienda per le gestioni condominiali gestite da amministratori terzi in situazioni condominiali ove l'Azienda è proprietaria di alcune unità immobiliari;

- **crediti per manutenzioni e servizi reversibili**: Euro 6.101.075: l'importo risulta aumentato rispetto al precedente esercizio per Euro 5.641.677. La voce accoglie i crediti vantati dall'Azienda nei confronti dell'utenza proprietaria di alloggi per manutenzioni e servizi reversibili. A differenza degli anni scorsi la predisposizione del rendiconto dei servizi 2017 non si è ancora conclusa a seguito delle difficoltà incontrate con l'utilizzo dei nuovi criteri di "contabilizzazione del calore" relativamente ad 80 fabbricati. Il dato presenta in questa sezione gli anticipi effettuati dall'Azienda pagando i servizi da addebitare agli utenti che sono compensati dagli acconti incassati dagli utenti nel corso dell'esercizio che si evidenziano in questo documento nella sezione passivo alla voce "debiti per acconti" e pari a 4.887.533.

Dall'esercizio 2009 la gestione dei rendiconti per servizi reversibili è allineata all'anno solare, quindi con validità 1 gennaio – 31 dicembre, come il bilancio d'esercizio.

I "servizi reversibili" (spese riferite alle utenze comuni (riscaldamento centralizzato, acqua, energia elettrica) ed alla gestione di alcuni servizi attinenti sempre alle parti comuni (pulizia scale, manutenzione spazi verdi, etc), dal 1 gennaio 2015, sono contabilizzati su conti di natura patrimoniale, sia per quanto riguarda i fabbricati totalmente in locazione sia per i condomini.

Si ricorda che in precedenza i "servizi reversibili" riferiti a fabbricati la cui proprietà fa capo interamente all'Azienda o ai Comuni, i quali li hanno concessi in gestione all'Ater, venivano contabilizzati a costo, interessando quindi il conto economico e generando, con riferimento ai rimborsi, ricavi accessori al canone di locazione.

crediti per conguaglio v/assegnatari e proprietari Euro 322.497: l'importo risulta diminuito rispetto all'esercizio precedente per Euro 845.128. La voce accoglie i crediti vantati nei confronti degli assegnatari e proprietari per il conguaglio dei servizi ed il riscaldamento relativi all'esercizio 2016 che verrà recuperato in sede di bollettazione e rendicontazione nel corso dell'esercizio 2018. A partire dall'esercizio 2009, contemporaneamente alla chiusura del rendiconto dei servizi reversibili, si è provveduto alla contemporanea chiusura "massiva" dei rendiconti condominiali; questo metodo di gestione dei rendiconti ha determinato l'allineamento per competenza delle fatturazioni con il conseguente incremento del credito nei confronti dell'utenza. In precedenza i rendiconti condominiali venivano contabilizzati singolarmente durante l'esercizio successivo, con un disallineamento rispetto alla gestione del bilancio.

In merito alle modifiche apportate al Principio Contabile OIC n°15 ed all'applicazione del costo ammortizzato si precisa che lo stesso non viene applicato nella valutazione dei crediti né verso l'utenza né agli altri crediti compresi nell'attivo circolante, in quanto essi sono rappresentati mediamente da importi frazionati, gran parte dei quali con scadenza inferiore ai 12 mesi, e, per quelli con durata superiore in quanto il tasso d'interesse nominale è allineato a quello di mercato.

C) IV° - Disponibilità liquide

La voce ammonta a Euro 2.554.161 con una variazione in diminuzione pari ad Euro 2.009.678 rispetto al precedente esercizio e si compone delle seguenti categorie:

- **depositi bancari e postali**: le disponibilità liquide pari ad Euro 2.553.445 sono diminuite rispetto al precedente esercizio per Euro 2.009.637. La voce ora in analisi si compone principalmente delle seguenti poste:
 - Euro 1.091.366: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso l'Istituto Cassiere, la Banca Popolare FriulAdria, con una diminuzione rispetto al passato esercizio di Euro 83.210;
 - Euro 1.105.089 risorse esistenti su conto corrente bancario acceso presso l'Istituto bancario Mediocredito con vincolo di remunerazione (1.35%) superiore a quello di tesoreria ;
 - Euro 56.994: disponibilità liquide esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Fideuram a seguito del rimborso di obbligazioni intercorso negli ultimi giorni di dicembre 2017, fondi poi bonificati sul conto corrente ordinario di Friuladria;
 - Euro 2.775: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso il Monte dei Paschi di Siena a seguito di pagamento di cedole su titoli obbligazionari;
 - Euro 3.824: risorse esistenti sul conto corrente acceso presso la Banca di Udine;
 - Euro 5.231: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso l'UNIPOL Banca spa a seguito di pagamento di cedole su titoli obbligazionari;
 - Euro 6.164: disponibilità liquide esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Generali;
 - Euro 7.381: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso CREDIFRIULI;
 - Euro 1.785: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca di Cividale;
 - Euro 6.270: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la BNL;
 - Euro 266.566: risorse esistenti sui conti correnti postali per la riscossione negli ultimi giorni dell'anno delle competenze richieste agli assegnatari ovvero ai proprietari. Il saldo dei conti correnti postali viene riversato sul conto corrente bancario settimanalmente .
- **denaro e valori in cassa**: l'importo di Euro 716 si riferisce ai valori bollati esistenti al 31.12.2017.

D) - Ratei e risconti attivi

La voce ammonta a Euro 23.457 ed è composta da:

- Euro 2.903: per interessi attivi di competenza del 2017 maturati su cedole con scadenza successiva al 31 dicembre 2017 di titoli obbligazionari in portafoglio;
- Euro 20.554: per risconti relativi ad abbonamenti a pubblicazioni, tasse di circolazione auto, assicurazioni varie, canoni manutenzione e imposta di registro con competenza 2018 ma pagati nel corso dell'esercizio 2017.

Il criterio di valutazione utilizzato è quello della competenza economico – temporale dei costi e dei ricavi a cui si riferiscono.

PASSIVO

A) - Patrimonio Netto

- Capitale, riserve di rivalutazione, riserve statutarie e altre riserve

La voce ammonta a Euro 203.087.092 con un incremento nel corso dell'esercizio 2017 di Euro 2.848.112; tale incremento consegue all'iscrizione dei contributi in conto capitale erogati dalla Regione nel corso dell'esercizio 2016. L'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99 prevede che ".....non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati...". Da tale dettato normativo consegue la variazione del trattamento fiscale dei contributi, per quelli statali con decorrenza dal 1.1.1998 e dal 1999 per gli altri. La precedente impostazione contabile per esigenze di carattere fiscale faceva affluire dette poste alla voce "altri ricavi e proventi" del valore della produzione con conseguente accantonamento a riserva del Patrimonio Netto iscritto alla voce "altri accantonamenti" del costo della produzione. La nuova impostazione contabile, basata su principi civilistici di redazione del bilancio, prevede l'iscrizione dei contributi in conto capitale in una riserva ben distinta ("altre riserve") del Patrimonio Netto.

Pare opportuno precisare, peraltro, che gli stessi contributi, dall'esercizio 2002, sono soggetti a tassazione IRAP in conseguenza all'intervenuto art. 5, comma 3 della Legge 27.12.2002 il cui contenuto si riporta "....i contributi erogati a norma di legge concorrono alla determinazione della base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive, fatta eccezione per quelli correlati a componenti negativi non ammessi in deduzione,.....sempre che l'esclusione dalla base imponibile dell'IRAP non sia prevista dalle leggi istitutive dei singoli contributi ovvero da altre disposizioni di carattere speciale."

Si precisa inoltre che l'Ente:

- ha effettuato la rivalutazione monetaria di cui alla L. 74/52 con un saldo attivo di Euro 178.822 di cui 158.481 utilizzate per la copertura del disavanzo dell'esercizio 1982 e con un residuo Euro 20.341;
- ha effettuato la rivalutazione monetaria di cui alla L. 576/75, con un saldo attivo di Euro 307.154, di cui utilizzate per la copertura di perdite degli esercizi 1976 e 1977 per Euro 249.775, con un residuo di Euro 57.380;
- non ha effettuato la rivalutazione di cui alla L. 72/83;
- non ha disposto accantonamenti ai sensi della L. 168/82.

Premesso che l'Ente non provvede alla distribuzione di utili date le sue finalità istituzionali e la sua natura giuridica (non societaria), si specifica quanto segue anche ai sensi dell'art. 2427, punto 7 bis del Codice Civile:

1. capitale proprio	€	851
2. quote sociali	€	723
3. riserve o fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci:		
• saldo rivalutazione monetaria 1953	€	20.341

4. riserve o fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile dell'Ente:

• Donazioni	€	318.193
• Contributi dello Stato in c/capitale DPR 917/86	€	3.577.408
• Contributi della Regione in c/capitale DPR 917/86	€	3.339.135
• Fondo di riserva	€	33.948
• Riserva rivalutazione L. 576	€	57.380
• Devoluzione patrimonio Enti disciolti		
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi (INCP)	€	6.322
b) Ist. Nazionale Ed. Sociale (ISES)	€	11.082
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato (INCIS)	€	201.870
d) Gestione Case per Lavoratori (GESCAL)	€	3.085.032
e) Alloggi demaniali	€	27.667.137
• Stato-CER per finanziam. costruzioni e f.do art. 55 ex DPR 597 e 917/86	€	46.390.909
• Regione Friuli-V.G. contributi LR 63/77 e f.do art. 55 ex DPR 597 e 917/86	€	2.199.162
• riserva sospesa art. 55 DPR 917/86 e L. 537/93	€	6.515.010
• riserva tassata art. 55 comma 3 DPR 917/86	€	6.515.011
• riserva sospesa art. 55 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	€	927.488
• riserva tassata art. 55 c. 5 DPR 917/86 dal 1998 (al netto imposte)	€	7.571.041
• riserva contributi in c/capitale da incassare	€	-
• riserva contributi non soggetta ex art. 55 TUIR 917/86 e L. 449/97-28/99	€	94.649.024

5. riserve-fondi con utili-proventi conseguiti dal 1988 non assoggettati ad IRPEG: non costituiti

6. riserve-fondi già esistenti alla fine dell'ultimo esercizio chiuso ante 1.1.1988 o formati con utili o proventi dell'esercizio stesso: non costituiti

Si precisa che i beni oggetto di rivalutazione monetaria a seguito di leggi speciali non fanno più parte del patrimonio dell'Ente in quanto ceduti.

È stato inoltre creato nel corso del 2003 un fondo di riserva per gli arrotondamenti lira/euro che ammonta a Euro 25.

A) VIII° - Utile portato a nuovo

In questa voce sono accantonati gli "utili degli esercizi precedenti" portati a nuovo. Il saldo al 31 dicembre 2017 è pari ad Euro 6.729.941 con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 32.217, in quanto nel corso del 2017 è stato destinato a riserva l'utile realizzato con il bilancio d'esercizio 2016, come da determina assunta dal Legale Rappresentante dell'Azienda in sede di approvazione del bilancio dello scorso esercizio.

La voce rappresenta una riserva di utili totalmente disponibile destinabile ad incremento del capitale o a copertura di eventuali perdite future. A questo riguardo si precisa che essa è stata utilizzata, per euro 1.174.419, nell'esercizio 2006 per la copertura della perdita dell'esercizio 2005.

A) IX° - Utile dell'esercizio

La voce rappresenta l'utile che si è realizzato in questo esercizio e che ammonta al netto delle imposte sul reddito di competenza ad Euro **42.060**.

Analisi del patrimonio netto

Le riserve ora in esame e anche sopra descritte sono riserve di capitale utilizzate ovvero utilizzabili per l'aumento del patrimonio immobiliare dell'Azienda; le stesse non sono né disponibili né distribuibili.

PROSPETTO PATRIMONIO NETTO		AL 31.12.2017
VOCI		
<u>RISERVE DI CAPITALI</u>		
Capitale proprio	Euro	851
Quote sociali	Euro	723
Donazioni e contributi	Euro	318.193
Contributi dello Stato in c/capitale	Euro	3.577.408
Contributi della Regione in c/capitale	Euro	3.339.135
Fondo di riserva	Euro	33.948
Fondo di riserva arrotondamenti Euro	Euro	25
Riserva rivalutazione monetaria 1953	Euro	20.341
Riserva rivalutazione L. 576	Euro	57.380
Devoluzione patrimonio enti		
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi	Euro	6.322
b) Ist. Nazionale Edilizia Sociale	Euro	11.082
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato	Euro	201.870
d) Gestione case per lavoratori	Euro	3.085.032
e) Alloggi statali	Euro	27.667.137
Finanziamenti costruzioni Stato art. 88 DPR 917/86	Euro	46.390.909
Finanziamenti costruzioni Regioni LR. 63/77 art. 88	Euro	2.199.162
Riserva sospesa art. 88 DPR 917/86 e L. 537/93	Euro	6.515.010
Riserva tassata art. 88 comma 3 DPR 917/86	Euro	6.515.011
Riserva sospesa art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	927.488
Riserva tassata art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	7.571.041
Riserva contributi in c/capitale da incassare	Euro	-
Riserva contributi non soggetta art. 88 TUIR	Euro	94.649.024
TOTALE		203.087.092
<u>RISERVE DI UTILI</u>		
Utile portato a nuovo	Euro	6.729.941
Utile dell'esercizio	Euro	42.060
TOTALE		209.859.093

Va segnalato peraltro un incremento/decremento delle riserve tassate e sospese derivante dal naturale processo di tassazione di dette voci, ai fini della fiscalità differita.

La rappresentazione dei movimenti intervenuti nelle voci del patrimonio netto può fornirsi con un prospetto così redatto:

PROSPETTO PATRIMONIO NETTO

VOCI		31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Capitale proprio	Euro	851	851	-
Quote sociali	Euro	723	723	-
Donazioni e contributi	Euro	318.193	318.193	-
Contributi dello Stato in c/capitale	Euro	3.577.408	3.577.408	-
Contributi della Regione in c/capitale	Euro	3.339.135	3.339.135	-
Fondo di riserva	Euro	33.948	33.948	-
Fondo di riserva arrotondamenti Euro	Euro	25	25	-
Riserva rivalutazione monetaria 1953	Euro	20.341	20.341	-
Riserva rivalutazione L. 576	Euro	57.380	57.380	-
Devoluzione patrimonio enti				
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi	Euro	6.322	6.322	-
b) Ist. Nazionale Edilizia Sociale	Euro	11.082	11.082	-
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato	Euro	201.870	201.870	-
d) Gestione case per lavoratori	Euro	3.085.032	3.085.032	-
e) Alloggi statali	Euro	27.667.137	27.667.137	-
Finanziamenti costruzioni Stato art. 88 DPR 917/86	Euro	46.390.909	46.390.909	-
Finanziamenti costruzioni Regioni LR. 63/77 art. 88	Euro	2.199.162	2.199.162	-
Riserva sospesa art. 88 DPR 917/86 e L. 537/93	Euro	6.515.010	6.515.010	-
Riserva tassata art. 88 comma 3 DPR 917/86	Euro	6.515.011	6.515.011	-
Riserva sospesa art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	927.488	837.392	90.096
Riserva tassata art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	7.571.041	7.143.639	427.402
Riserva contributi in c/capitale da incassare	Euro			
Riserva contributi non soggetta art. 88 TUIR	Euro	94.649.024	92.318.410	2.330.614
Utile portato a nuovo	Euro	6.729.941	6.697.724	32.217
Utile dell'esercizio	Euro	42.060	32.217	9.843
TOTALE		209.859.093	206.968.921	2.890.172

Si precisa che le uniche voci movimentate negli esercizi 2016 e 2017 sono:

- la riserva tassata e in sospensione art. 88 DPR 917/86 per le imposte differite su contributi in c/capitale dal 1998,
- la riserva dei contributi non soggetti art. 88 TUIR
- la riserva degli utili portati a nuovo
- l'accantonamento dell'utile portato a nuovo dell'esercizio 2017.

B) - Fondi per rischi ed oneri

B) 2) - Imposte differite

Rispetto al precedente esercizio va evidenziato una riduzione del fondo imposte differite per Euro 54.794. Si precisa che il fondo imposte differite è stato adeguato in conseguenza della diminuzione della percentuale IRES da 13,75 a 12%. In tale posta vengono accolti gli accantonamenti dell'Ente verso l'Erario per IRES e IRAP differita come risulta dalla seguente tabella:

Valore al 31 dicembre 2016	559.861
Adeguamento cambio aliquota IRES	- 32.595
Accantonamento IRES - IRAP 2017	202.864
Utilizzo 2017	- 225.063
Fondo al 31 dicembre 2017	<u>505.067</u>

Un commento agli aspetti fiscali ed una tabella riepilogativa delle imposte sono contenuti nell'allegato alla presente relazione "Note sugli aspetti fiscali: relazione al bilancio consuntivo 2017".

B) 3) - Altri fondi per rischi ed oneri

La voce e le sue variazioni risultano composte come segue:

- l'accantonamento al "Fondo manutenzione" per i lavori programmati ammonta, alla data di chiusura dell'esercizio ad Euro 2.106.376, con un decremento rispetto all'esercizio precedente, di Euro 69.513. In sede di chiusura dell'esercizio il fondo è stato incrementato di ulteriori Euro 950.000 in quanto, come negli altri esercizi, si è ritenuto opportuno effettuare un accantonamento per lavori di manutenzione da effettuarsi nel 2018 e negli esercizi successivi, il cui programma di massima, predisposto dagli Uffici Tecnici, è già stato approvato dall'Organo Amministratore dell'Azienda. In particolare si segnala la necessità del completamento degli interventi di contabilizzazione e ripartizione calore negli impianti centralizzati con sistema di distribuzione orizzontale previsti dal D.Lgs. 102/2014, per i quali alcuni progetti sono stati avviati nel corso dell'esercizio, avendo pressoché completato quelli a distribuzione verticale sia nei fabbricati Ater che nei contesti condominiali. Si precisa, infine, che il fondo è stato utilizzato per Euro 1.156.376 nel corso dell'esercizio 2017 per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria.
- l'accantonamento al "Fondo accantonamento premi di produzione per il personale e relativi contributi", definito secondo i termini previsti dall'Accordo decentrato di II° livello, ammonta a complessivi Euro 527.424, in aumento rispetto all'esercizio precedente di euro 6.643.
- l'accantonamento al Fondo rischi per cause pendenti ammonta ad Euro 22.794, non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio in corso e si riferisce ad una vertenza in corso con il Garante della Privacy, per il quale si è ancora in attesa dell'esito del ricorso presentato e discusso;
- l'accantonamento al Fondo oneri, rischi ed imprevisti ammonta ad euro 1.169.880 e risulta così formato:
 - I. per euro 495.824 dall'avviso di rettifica sull'Unico 2009 (redditi 2008), relativo all'applicazione della detrazione IRES del 55% per i lavori di riqualificazione energetica. A questo riguardo si segnala che nell'aprile 2015 la Commissione Tributaria Regionale ha respinto il ricorso presentato dall'Agenzia delle Entrate avverso la sentenza della Commissione Provinciale, tuttavia l'Agenzia delle Entrate ha depositato, l'8 gennaio 2016, tramite l'Avvocatura Generale dello Stato, il ricorso presso la Cassazione. Nel corso dell'esercizio ora in esame l'Azienda ha provveduto, a fini cautelativi, ad un ulteriore accantonamento di Euro 55.930, riprendendo le quote annuali di detrazione fiscale per riqualificazione energetica del 65% computate nel calcolo delle imposte per gli esercizi 2014 e 2015.
 - II. per euro 674.056 dall'accantonamento effettuato a seguito degli accertamenti per notificati nel corso del 2017 da parte dei Comuni in materia di minori versamenti effettuati per l'imposta IMU 2012, anno di introduzione in via sperimentale del tributo. La vertenza riguarda il mancato versamento da parte dell'Azienda della quota del 0,38%, a cui lo Stato con norma successiva alla legge finanziaria 2012, aveva rinunciato. Avverso tali avvisi di accertamento l'azienda ha già presentato ricorso in Commissione Tributaria Provinciale, mentre nei giorni scorsi ha presentato ricorso in sede di Commissione Tributaria Regionale per quanto concerne la vertenza con il Comune di Torviscosa, che ci ha visti soccombenti in sede di primo giudizio. Nel corso dell'esercizio il fondo è stato utilizzato per Euro 10.944 per la chiusura delle vertenze, sempre per la medesima materia, con i Comuni di Carlino, Talmassons, Magnano in Riviera, Basiliano e Pavia di Udine. Trattandosi di materia controversa, si è provveduto all'accantonamento dell'imposta solo per la parte di capitale e degli interessi, in quanto non si ritengono dovute le sanzioni. In merito è stato acquisito il parere di un tributarista, che collabora anche al patrocinio in Commissione Tributaria Regionale, per la vertenza di cui sopra.

C) - Trattamento di fine rapporto

Al conto sono accantonati gli importi dovuti ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile. Pare opportuno riportare nella tabella seguente che evidenzia i movimenti intervenuti nel corso dell'anno:

situazione al 31.12.2016		1.184.402
liquidazioni ed anticipi intervenuti nel corso dell'anno	-	148.715
rilevazione debiti per dipendenti cessati	-	15.752
accantonamento dell'anno		226.278
quote destinate ai fondi di previdenza integrativa	-	22.548
rivalutazione c/ATER		23.500
imposte su rivalutazione TFR dipendenti c/ATER	-	3.995
versamenti all'INPS	-	203.731
recuperi dall'INPS		35.994
		<hr/>
		1.075.433

La voce ora in esame ammonta a Euro 1.075.433 in quanto il trattamento di fine rapporto è iscritto in bilancio al netto delle imposte dell'11% calcolate sulla rivalutazione annuale ai sensi del Decreto Legislativo 18.2.2000 n. 47 così come modificato dal Decreto Legislativo 12.4.2001 n. 168 e delle quote versate al conto di Tesoreria gestito dall'INPS (L. 296/2006 – Finanziaria 2007).

Il trattamento della voce in parola tiene conto di quanto indicato nel documento OIC approvato in data 26 settembre 2007 sul tema "IAS 19 – Trattamento di fine rapporto".

Il personale dipendente, a seguito dell'intervenuta modifica legislativa (Finanziaria 2007) ha optato prevalentemente per il mantenimento del TFR in azienda, con conseguente versamento all'INPS del TFR maturando. La liquidazione dello stesso ai dipendenti cessati avviene attraverso un meccanismo di rimborso in compensazione da parte dell'Istituto Previdenziale.

D) - Debiti

D) 3) e 4) - Debiti verso banche e verso altri finanziatori

Le voci hanno subito un decremento netto di Euro 1.973.674 seguito del normale processo di ammortamento dei mutui e delle anticipazioni.

La situazione è dettagliatamente riepilogata di seguito:

saldo al 31.12.2016		42.311.722
quote capitale rimborsate nel 2017	-	1.973.674
erogazione di mutui ed anticipazioni		-
saldo al 31.12.2017		<u><u>40.338.048</u></u>

I debiti per mutui verso Istituti di Credito (Banca Popolare Friuladria e Banca Intesa San Paolo-ex Cariplo) ammontano a 8.822.794 mentre quelli verso altri finanziatori (Regione FVG) sono pari a 31.515.254. A riguardo precisiamo che Euro 6.970.000, riferibili ai debiti verso banche ed Euro 25.371.533, riferibili ai debiti verso altri finanziatori (Regione FVG), hanno scadenza oltre i cinque anni.

I debiti verso gli Istituti di credito sono garantiti da ipoteca sui beni immobili di proprietà dell'azienda.

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

Infatti il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta trattandosi per l'80% di debiti prevalentemente nei confronti dell'Amministrazione regionale e quindi non svalutabili. Nel caso dei debiti verso le banche trattasi di debiti sorti anteriormente al 01.01.2016 ed il tasso nominale è in linea con quello di mercato, conseguentemente essi sono iscritti al loro valore nominale.

D) 5) – 6) – 11) – 12) – 13) - Debiti per acconti, Debiti verso fornitori, Debiti tributari, Debiti verso Istituti di previdenza ed Altri debiti

Il criterio di valutazione adottato per i debiti è l'iscrizione al valore nominale e si prevede che gli stessi risultino esigibili entro i cinque anni.

Per quanto riguarda le voci in esame si riporta il confronto con i saldi al 31.12.2016, evidenziando le variazioni incrementative e decrementative intervenute:

	situazione al 31.12.2016	situazione al 31.12.2017	variazione
Debiti per acconti servizi e manut.straordinarie	700.825	4.990.238	4.289.413
Fornitori (comprese fatture da ricevere)	2.429.983	2.298.901	- 131.082
Debiti Tributarî	53.832	99.239	45.407
Debiti verso Istituti di Previdenza	237.314	236.877	- 437
Cauzioni da inquilini per locazioni	2.247.466	2.289.806	42.340
Cauzioni da inquilini per acquisto alloggi	15.828	8.500	- 7.328
Cauzioni da imprese per lavori	16.000	16.000	-
Debiti verso lo Stato per cessione alloggi	-	-	-
Debiti verso Comuni	147.310	123.304	- 24.006
Debiti accertamento rate ammort.(interessi)	531.922	500.959	- 30.963
Debiti diversi (assicur./Ammnistratori/commissari et	61.944	173.055	111.111
Debiti v/dipendenti(retr.ni correnti, differite etc)	138.387	176.130	37.743
	6.580.811	10.913.009	4.332.198

Con riferimento alle voci "Debiti diversi e conguaglio servizi reversibili" e "Debiti per acconti per servizi reversibili/manutenzioni" si rinvia a quanto già illustrato nella sezione attivo di questa relazione.

Per quanto attiene al conto inerente ai debiti per interessi su rate di ammortamento si rimanda a quanto rilevato nella sezione dell' attivo C) II° 1).

Con riferimento ai "Debiti Tributarî" il saldo al 31.12.2016 è pari a Euro 99.239 con un decremento, rispetto al 2016, di Euro 45.407. La voce è composta dalle ritenute IRPEF sugli stipendi erogati nel mese di dicembre (Euro 69.395), dalle ritenute d'acconto ai liberi professionisti (Euro 3.182), dalle ritenute d'acconto (Euro 3.762) delle gestioni condominiali e del debito mensile IVA relativo alla liquidazione del mese di dicembre (Euro 22.900).

Con riferimento invece alla voce "Debiti verso Istituti di previdenza" essa comprende: i contributi calcolati sugli stipendi di dicembre (mensilità corrente e 13^A), sui debiti vs. dipendenti per arretrati e sulle ferie residue dei dipendenti nonchè i contributi ai fondi pensione del personale dipendente di competenza 2017.

La voce "Cauzioni da inquilini per acquisto alloggi" si riferisce alle cauzioni versate dai potenziali acquirenti degli alloggi, a garanzia dell'impegno di perfezionamento della cessione. Infatti il regolamento, prevede che al momento della domanda presentata dall'utente per l'acquisto dell'alloggio lo stesso versi una cauzione provvisoria (pari al 3% del valore stimato dell'alloggio stesso), che viene poi restituita al momento dell'effettiva formalizzazione del contratto di compravendita. Il saldo ammonta a Euro 8.500 ed è costituito dalle cauzioni versate nel corso del 2017 o negli anni precedenti dagli utenti per l'acquisto di alloggi il cui atto di compravendita potrebbe essere perfezionato nel corso dell'esercizio 2018.

La categoria "Debiti verso Comuni per alloggi ceduti", accoglie il debito nei confronti dei Comuni per la cessione di alloggi di loro proprietà.

Si precisa, inoltre, che in ossequio all'art. 9 della convenzione per la gestione degli alloggi comunali, l'Azienda è tenuta a versare il debito maturato nell'anno entro la fine di febbraio dell'esercizio successivo. Nella tabella sottostante si rappresenta, in dettaglio per ciascun comune, l'ammontare delle cessioni effettuate e il debito residuo.

COMUNE	Importo totale cessioni al 31.12.2017	Importi versati al Comune al 31.12.2017	Alloggi ceduti nel 2017	Importi da versare al Comune al 31.12.2017
				3.009
Udine	1.323.678	1.320.669	-	-
Latisana	130.194	130.194	-	-
Palmanova	1.679.525	1.597.935	-	81.590
Totale	3.133.397	3.048.798	-	84.599

Si evidenzia, inoltre, che a seguito della stipula di specifiche convenzioni per la gestione di alloggi a canone calmierato (legge 431/98) con i comuni di Palmanova (3 alloggi), Codroipo (21 alloggi) sono stati contabilizzati in questa voce anche i debiti nei confronti degli stessi (Palmanova per Euro 9.154 e Codroipo per Euro 29.551) relativi ai canoni riscossi per loro conto da riversare periodicamente, in base alle specifiche convenzioni.

La voce "debiti v/dipendenti", che ammonta ad Euro 176.130, comprende le competenze riferite al mese di dicembre che saranno liquidate con lo stipendio di gennaio 2018 (straordinari, indennità di mensa etc), gli arretrati per indennità di vacanza contrattuale conseguenti al rinnovo del CCNL avvenuto in data 28.12.2017 da erogare nel mese di febbraio 2018, la quota di TFR da erogare al personale cessato nel mese di dicembre e la valorizzazione delle ferie residue, che saranno fruite dal personale entro il primo semestre del 2018.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2017, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, è possibile non applicare il criterio del costo ammortizzato e la loro attualizzazione, considerato, inoltre, che gli effetti sono irrilevanti in quanto il tasso nominale d'interesse corrisponde a quello di mercato. I debiti sono, quindi, iscritti al valore nominale.

E) - Ratei e risconti passivi

La voce ammonta a Euro 21.130 con un decremento pari ad Euro 1.332 rispetto all'anno precedente ed accoglie principalmente le quote di competenza degli interessi posticipati relative ad anticipazioni regionali.

Conti d'ordine

Con riferimento ai **conti d'ordine** si rilevano:

- le fidejussioni prestata a garanzia di lavori e di cessione di immobili per Euro 16.100;
- i beni depositati in cassetta di sicurezza per Euro 2.688.

Si precisa che in ottemperanza al Principio Contabile n° 22 non sono più riportati tra i conti d'ordine le garanzie ipotecarie prestate a favore di banche, al fine di evitare duplicazioni d'informazioni su elementi già indicati nello Stato Patrimoniale (debiti verso banche).

Si ricorda inoltre che a favore dell'Ente sussistono le ordinarie fidejussioni a garanzia dei lavori affidati alle imprese nonché le ordinarie ipoteche iscritte in relazione alle cessioni rateali degli alloggi.

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione		15.328.370
ricavi delle vendite e prestazioni	11.110.021	
incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	508.949	
altri ricavi e proventi	3.709.400	
Costi della produzione		14.875.889
per materie di consumo	156.510	
per servizi	4.458.669	
per godimento di beni di terzi	20.049	
per il personale	5.019.540	
ammortamenti e svalutazioni	2.506.955	
variazioni delle rimanenze	118	
accantonamenti per rischi	450.000	
altri accantonamenti	950.000	
oneri diversi di gestione	1.314.048	
<i>Differenza tra valore e costi della produzione</i>		452.481
Proventi e oneri finanziari		146.157
proventi diversi	321.422	
interessi ed altri oneri finanziari	175.265	
<i>Risultato prima delle imposte</i>		598.638
Imposte sul reddito dell'esercizio		556.578
<u>Utile dell'esercizio</u>		42.060

A) - Valore della produzione

A) 1) - Ricavi vendite e prestazioni

I ricavi risultano pari a Euro 11.110.021 a fronte di una previsione di Euro 11.486.362; della differenza si da spiegazione nel commento sottostante.

La voce si compone delle seguenti poste, raffrontate con le stesse del bilancio di previsione 2017 e del bilancio consuntivo dell'esercizio 2016:

	Consuntivo 2017	Preventivo 2017	Consuntivo 2016
- Canoni alloggi in locazione edilizia sovvenzionata	7.900.558	8.150.000	8.180.174
- Canoni alloggi in locazione Comuni	960.642	965.000	965.184
- Canoni alloggi di edilizia convenzionata-L.431/98	714.977	740.000	732.706
- Canoni dei negozi	258.740	250.000	242.847
- Compensi per amministrazione	382.283	356.400	402.475
- Rimborso lavori	556.506	539.200	582.239
- Competenze direzione lavori man.straord.	21.565	46.000	40.629
- Rimborso istruttoria pratiche	-	150	418
- Recupero spese del personale v/terzi	30.230	20.000	24.598
- Recupero imposta di registro	-	-	-
- Recupero spese di assicurazione	-	-	-
- Rimborso spese tecniche nuove costruzioni	-	88.000	30.800
- Compensi per attività tecniche esterna	271.853	321.612	136.309
- Rimborso spese contratti	12.667	10.000	17.211
	11.110.021	11.486.362	11.355.590

I ricavi per locazioni sono stati calcolati sulla base del criterio temporale di maturazione dei canoni, indipendentemente dalla data del loro incasso ed afferiscono ad un patrimonio di 6.734 alloggi di proprietà dell'Azienda e di 870 alloggi di proprietà dei Comuni, amministrati dall'Azienda stessa. Per quanto attiene gli affitti va precisato che i dati consuntivi, pari ad Euro 7.900.558, evidenziano una considerevole diminuzione sia rispetto al dato previsionale che ammonta ad Euro 8.150.000 sia rispetto al consuntivo 2016 che ammonta ad Euro 8.180.174. L'effetto è determinato dalle richieste di riduzione dei canoni avanzate dall'utenza; a questo riguardo si deve considerare che l'esercizio 2017 è stato il primo in cui sono stati applicati i nuovi criteri di calcolo dei canoni previsti dal D.P.R 0208/2016, che hanno assunto a riferimento l'ISEE al posto del reddito complessivo del nucleo familiare. L'effetto è stato, inoltre, determinato anche dall'utilizzo per la determinazione dei canoni in sede di prima applicazione dell'ISEE 2015..

Oltre agli affitti di cui sopra sono stati fatturati nel 2017 Euro 960.642 per canoni riferiti agli alloggi di proprietà comunale che in base alle convenzioni stipulate sono canoni di edilizia sovvenzionata al pari di quelli degli alloggi di proprietà dell'Ente, con una variazione in diminuzione, rispetto al 2016, di 4.542 euro.

I canoni di locazione per alloggi di edilizia convenzionata ed a canone calmierato ai sensi della L. 431/98 ammontano ad euro 714.977 con una variazione in diminuzione rispetto al consuntivo 2016, di Euro 17.729.

Si registra un aumento dei canoni dei negozi e delle unità non residenziali in genere di Euro 15.893 rispetto al consuntivo 2016.

Le voci "Rimborso lavori" e "Compensi per amministrazione" che ammontano per l'esercizio rispettivamente ad Euro 556.506 e ad Euro 382.283, le voci ora in esame sono in linea sia ai dati previsionali che ai dati consuntivi. Si ricorda che a partire dall'esercizio 2011 si è provveduto a contabilizzare e fatturare l'intera quota di ricavo per prestazioni verso un condominio per la manutenzione su parti comuni dello stabile (di terzi e dell'azienda) e per l'amministrazione del condominio stesso, in quanto quest'ultimo costituisce, come noto, un soggetto giuridico e fiscale autonomo. Questi ricavi ritornano come voce di costi ripartiti, per quanto quote di competenza dell'Azienda, con la successiva attribuzione alla voce "spese per amministrazione alloggi" e "manutenzione". Le quote di competenza dell'Azienda per l'esercizio calcolate forfettariamente in base ai dati storici (in quanto il rendiconto servizi 2017 non è stato ancora elaborato come già illustrato nella sezione attivo di questo documento) ora in esame ammontano ad Euro 140.000 per la voce "rimborso lavori" e ad Euro 200.000 per la voce "compensi per amministrazione".

I compensi per attività tecniche esterne che ammontano ad Euro 271.853: esse si riferiscono all'attività tecnica svolta dall'Azienda e connessa alle prestazioni effettuate verso, l'ATER Alto Friuli, il Comune di Gorizia, la Comunità Collinare, l'ARPA, la Fondazione Coronini di Gorizia, il Comune di Tricesimo.

La voce "Recupero spese del personale v/terzi" è pari ad Euro 30.230 con un incremento di Euro 5.631 rispetto al precedente esercizio.

A) 4) - Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

La voce ammonta ad Euro 508.949, con un decremento di Euro 13.591 rispetto al consuntivo 2016 e con un incremento di Euro 50.949 rispetto al preventivo 2017; come già riferito nella sezione attivo dello Stato Patrimoniale di questa relazione, la voce accoglie i costi del personale tecnico interno da capitalizzare sui progetti (nuovi interventi) e sui cespiti a libro (manutenzioni straordinarie) a cui l'attività del personale stesso è riferita.

La voce si contrappone alle spese del personale dipendente iscritte nella sezione B9 (costi del personale).

A) 5) - Altri ricavi e proventi

La voce in esame è composta dalle seguenti poste:

- **Proventi diversi** per un totale di Euro 432.966. La posta accoglie principalmente i ricavi per risarcimenti effettuati dall'assicurazione per i danni subiti da nostri alloggi (Euro 246.595), i compensi per attività amministrative eseguite a favore di Ater Alto Friuli, Ater Pordenone e Ater di Gorizia in materia di personale (Euro 73.206) e le sopravvenienze e attive (Euro 131.850). Pare opportuno precisare che a partire dal 1 gennaio 2016 in conformità al DL 139/2015 i proventi straordinari vengono ricompresi nella posta ora in esame, scompare pertanto dal prospetto di bilancio la sezione "**E proventi ed oneri straordinari**". La voce che ammonta accoglie principalmente la rilevazione di sopravvenienze attive derivanti da rettifiche di contabilizzazioni effettuate negli esercizi precedenti, della registrazione per competenza delle plusvalenze rispetto al valore di acquisto delle obbligazioni presenti nel portafoglio aziendale di cui si è specificato nella voce attivo di questa relazione.

- **Contributi in c/esercizio**: la voce ora in esame accoglie il "Fondo sociale" concesso ed erogato dalla Regione per l'esercizio 2017 pari ad Euro 2.533.140, con un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 328.528. Tale fondo, disciplinato dall'art. 44 della L.R. 1/2016

ed erogato dalla Regione, è destinato a compensare le minori entrate derivanti dai canoni di locazione di edilizia sovvenzionata ed in particolare di quelli corrisposti dalla fascia "A".

Detta partecipazione regionale è tesa sia ad assicurare la tutela delle fasce più deboli sia a garantire la congruità delle entrate. Alla luce di quanto sopra la posta ora in esame è considerata, al fine dell'esposizione in bilancio, come un contributo in conto esercizio, destinato alla manutenzione di immobili di edilizia sovvenzionata. L'Azienda ha, pertanto, usufruito del sopracitato contributo finanziario per sostenere e lavori di manutenzione ordinaria sugli alloggi di edilizia sovvenzionata riferibili alla cosiddetta fascia "A", i cui costi relativi vengono rappresentati nella voce B7 del presente documento. Detti costi sono decisamente superiori nel loro ammontare rispetto alla voce ora in esame, tenuto conto anche di quelli svolti attraverso l'utilizzo dell'accantonamento di cui alla voce B.3 dello stato patrimoniale.

Con riferimento agli altri contributi in c/esercizio (Euro 40) si rimanda all'analisi delle voci "Proventi ed oneri finanziari".

- **Rimborso spese:** accoglie principalmente il rimborso di imposte e tasse da assegnatari (bollo e registro) per Euro 203.303, i rimborsi di spese e competenze dell'Ente per il recupero della morosità per Euro 113.164 e i rimborsi per spese di domiciliazione per Euro 294;

- **Plusvalenze da alienazione di immobilizzazioni materiali (cessione alloggi):** è formata dai proventi derivanti dalla cessione degli alloggi di edilizia sovvenzionata disciplinata dall'articolo 19 e seguenti del sostituito D.Pres. 0119/2004 – Regolamento regionale dell'edilizia sovvenzionata. La plusvalenza di competenza dell'esercizio 2017, avuto riguardo al criterio temporale basato sulla data del rogito notarile, ammonta a Euro 407.847, corrispondente alla cessione di n. 6 alloggi.

L'art 86 (ex art. 54) del TUIR prevede un'agevolazione consistente nel ripartire l'imputazione su cinque esercizi con conseguente dilazione dell'onere fiscale, agevolazione che è stata applicata sulla plusvalenza 2017 analogamente a quanto già effettuato in quelle realizzate negli anni 1992 e dal 1994 al 2016, in considerazione del loro ammontare.

B) - Costi della produzione

B) 6) - Costi per materiali di consumo

Tale voce che ammonta a Euro 156.510, con una variazione in aumento di Euro 229 rispetto al precedente esercizio ed evidenzia il costo sostenuto per l'acquisto di materiale di consumo come di seguito evidenziato:

	preventivo 2017	consuntivo 2017	consuntivo 2016
- Acquisto cancelleria e varie	27.000	20.682	25.238
- Acquisto materiali di cantiere per manutenzione	90.000	101.067	94.064
- Spese per sicurezza-vestiario/materiali	4.000	1.107	4.731
- Acquisto vestiario dipendenti	2.000	-	996
- Spese per carburanti e lubrificanti	30.200	33.654	31.252
	153.200	156.510	156.281

B) 7) - Costi per servizi

a) Spese generali di amministrazione

	preventivo 2017	consuntivo 2017	consuntivo 2016
- Spese funzionamento sedi e magazzini	97.980	56.849	96.249
- Spese postali	83.000	74.430	74.703
- Stampati e copie	800	180	540
- Legali, notarili e consulenze	31.000	11.867	14.478
- Studi urbanistici progettuali	-	-	-
- Automobilistiche amministrazione	1.610	2.077	1.217
- Manutenzione hardware e software	151.495	121.855	111.083
- Manutenzione macchine d'ufficio	6.600	4.440	6.376
- Inserzioni pubblicitarie	900	4.801	6.279
- Assicurazioni diverse (kasko e furto)	2.450	1.810	1.810
- Assicurazione responsabilità civile	68.000	62.333	62.881
- Spese di rappresentanza	100	1.396	1.107
- Quote associative	26.500	26.129	25.318
- Spese telefoniche	27.560	26.118	27.327
- Spese energia elettrica	25.820	31.253	29.473
- Spese per gas e fornitura gasolio	20.200	14.991	15.943
- Spese per utenza acqua	1.200	1.127	1.151
- Spese per pulizie	30.600	28.096	35.107
- Spese varie per auto (parcheggio, lavaggio)	3.700	3.760	3.892
- Collegamenti di rete - Internet	21.968	21.540	20.372
- Spese per promozione e immagine istituzionale	9.000	6.487	6.968
- Corsi di formazione	40.110	15.128	17.769
	650.593	516.667	560.043

b) Spese gestione stabili

	preventivo 2017	consuntivo 2017	consuntivo 2016
- Automobilistiche manutenzione alloggi	20.120	25.324	22.346
- Assicurazioni varie stabili	179.200	179.532	177.097
- Servizio riscossione fitli e censimento redditi	80.000	66.912	57.981
- Legali e recupero morosità	57.000	67.418	57.474
- Varie per cantiere operai	40.470	17.683	36.076
- Varie gestione stabili	343.655	300.939	307.029
- Spese per immobili per condominio	80.000	94.045	67.368
- Spese per accatastamenti	-	-	-
- Spese per manutenzione ordinaria	3.327.000	3.049.209	3.387.943
	4.127.445	3.801.062	4.113.314

La voce "spese per manutenzione ordinaria" ammonta ad Euro 3.049.209 a cui va aggiunto l'importo utilizzato nel corso dell'esercizio del relativo fondo manutenzione stabili per Euro

1.156.376; pertanto la spesa complessiva per manutenzioni ordinarie sostenute dall'Azienda per l'esercizio 2017 ammonta ad Euro 4.205.585 con un decremento pari ad Euro 624.743 rispetto all'esercizio precedente.

c) Spese attività costruttiva

	preventivo 2017	consuntivo 2017	consuntivo 2016
- Prestazioni professionali tecniche	237.565	50.896	15.434
- Automobilistiche attività costruttiva	7.100	11.482	6.183
- Varie per le costruzioni	1.500	2.993	868
	246.165	65.371	22.485

d) Spese diverse per il personale

	preventivo 2017	consuntivo 2017	consuntivo 2016
- Spese per sicurezza medico e simili	6.000	4.262	4.177
- Assicurazioni varie dipendenti	20.000	18.113	20.320
- Spese per trasferta	22.500	19.456	20.081
- Contributo al circolo	2.100	2.037	2.037
	50.600	43.868	46.615

e) Compensi Consiglio d'amministrazione, Collegio Sindacale e Commissioni diverse

	preventivo 2017	consuntivo 2017	consuntivo 2016
- Costi per amministratori	-	-	-
- Costi per collegio sindacale	17.340	15.231	15.911
- Costi per commissioni diverse	18.800	13.208	8.498
- Contributi per amministratori, sindaci e commissari	5.362	3.262	1.559
- Spese per missioni europee	-	-	-
	41.502	31.701	25.968

B) 8) - Costi per godimento di beni di terzi

La voce ora in esame ammonta ad Euro 20.049 e si riferisce ai costi sostenuti nel corso dell'esercizio per i canoni di leasing relativi al parco macchine-stampanti e multifunzione, derivanti dal contratto sottoscritto in data 18.12.2013 con la società Credit Agricole Leasing del gruppo bancario Credit Agricole, della durata di 5 anni. La voce ammonta ad Euro 20.049. Riguardo a tale contratto si riportano nel prospetto le informazioni previste dall'articolo 2.427, comma 1 n° 22) del codice civile, sulla base del prospetto suggerito dall'O.I.C.:

	Esercizio 2017
Attività	
a) Contratti in corso	
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	59.866,53
(+) beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	-
(-) beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio	0
(-) quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	18.326,49
(+/-) Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario al netto degli ammortamenti	-
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio al netto degli ammortamenti	41.540,04
b) beni riscattati	
Maggiore valore complessivo dei beni riscattati	0
b) Passività	
Debiti impliciti per operazioni di leasing alla fine dell'esercizio precedente	40.975,03
(+()) debiti impliciti sorti nell'esercizio	-
(-) Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	18.803,45
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio	22.171,58
d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio	19.368,46
e) Effetto fiscale	- 3.176,43
f) effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio	16.192,03
Effetto sul conto economico	
Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	20.060,04
Rilevazione degli oneri finanz. su operazioni di leasing finanziario	1.256,95
Rilevazione di:	
-Quote di ammortamento su contratti in essere	18.326,49
su beni riscattati	
-Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	0
Effetto sul risultato prima delle imposte	476,60
Rilevazione dell'effetto fiscale	- 78,16

Effetto sul risultato dell'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	398,44
--	--------

B) 9) - Costi del personale

Si riepilogano di seguito, per centro di costo, le spese relative al personale precisando che i costi contabilizzati sono conformi con il trattamento economico per il personale dipendente previsto dal CCNL dipendenti, degli accordi aziendali di secondo livello e dei contratti in essere del personale dirigente.

centro di attività	dipendenti al 31.12.2017	preventivo 2017	consuntivo 2017	consuntivo 2016
amministrazione	29	1.312.598	1.267.424	1.122.381
amministrazione alloggi	24	1.097.505	1.053.808	1.032.975
manutenzione ordinaria alloggi	18	967.807	959.702	1.011.934
tecnico - manutenzione straordinaria	29	1.296.430	1.289.324	1.445.073
Totali	100	4.674.340	4.570.258	4.612.363
Servizio mensa e varie		205.000	199.504	203.115
Trattamento di quiescenza e obbl.sim.		250.000	249.778	252.667
Trattamento di fine rapporto		5.129.340	5.019.540	5.068.145

Di seguito si riporta la tabella con le variazioni del personale dipendente nel corso del 2017:

Situazione personale dipendente

		31 dicembre 2016			variazioni			31 dicembre 2017		
		tempo indeterminato	tempo determinato	totale	tempo indeterminato	tempo determinato	totale	tempo indeterminato	tempo determinato	totale
quadri - impiegati - operai		94	1	95	-2	5	3	92	6	98
dirigenti		2	0	2				2	2	2
		96	1	97	-2	5	3	94	6	100
<i>di cui</i>										
amministrazione	dipendenti	26	0	26		2	2	26	2	28
	dirigenti	1	0	1				1	0	1
Amm.ne alloggi	dipendenti	23	0	23		1	1	23	1	24
	dirigenti									
Manutenzione alloggi	dipendenti	18	0	18	-1	1	0	17	1	18
	dirigenti									
Uff. tecnico e manut.straordin.	dipendenti	27	1	28	-1	1	0	26	2	28
	dirigenti	1	0	1				1	0	1
		96	1	97	-2	5	3	94	6	100

Il costo del 2017 ha subito un leggero decremento rispetto all'anno precedente e deve essere messo in relazione con il relativo ricavo connesso al ritorno di tali spese.

Va evidenziato che diversi fattori hanno inciso sulla determinazione dello stesso. Vengono di seguito evidenziati quelli principali:

- il verificarsi di assenze non retribuite di personale (es. aspettativa per mandato elettivo) e di assenze indennizzate dall'INPS (es. congedi di maternità, congedi parentali e per assistenza ai disabili) i cui costi pertanto non gravano sul bilancio aziendale;
- la nomina del Dirigente amministrativo per l'incarico di Direttore Generale determina la sovrapposizione delle due figure ed un risparmio di costi equivalente alla posizione dirigenziale per l'intero anno (nell'anno precedente era per sei mesi);
- politica del personale attuata dall'azienda che, a fronte di diverse cessazioni per pensionamento di personale dipendente da lunga data e con retribuzioni elevate, ha ritenuto di valorizzare le professionalità interne permettendone lo sviluppo della carriera e procedendo all'assunzione di nuove figure con livelli di inquadramento e retribuzione inferiori, che hanno prestato servizio, ai fini dei passaggi di consegne, anche per periodi concomitanti;
- la valorizzazione ed il mutamento di mansioni di personale interno al fine di ottimizzare l'organizzazione e la gestione del lavoro con il conseguente adeguamento contrattuale ove previsto dal CCNL;
- la stabilizzazione negli anni precedenti di rapporti a termine ha consentito di beneficiare degli sgravi contributivi previsti dalla normativa vigente;
- l'applicazione dell'accordo decentrato in materia di quantificazione dei premi di produzione.

Va inoltre rilevato che il personale cui si riferisce il costo non ha operato solo con riferimento alle attività caratteristiche aziendali, ma, in relazione allo sviluppo delle sinergie con le altre Ater regionali, ha operato in modo sistematico per tali Ater per attività a favore delle stesse: ciò ha determinato ricavi iscritti nelle rispettive sezioni di competenza in relazione alla tipologia di prestazione resa (es. servizio o prestazione associata).

B) 10) - Ammortamento e svalutazioni

Con riferimento alla voce ora in esame ricordiamo che con decorrenza 2006 è stato iscritto l'ammortamento civile (o tecnico) dei fabbricati, così come già illustrato nella sezione attivo dello Stato Patrimoniale di questa relazione.

L'ammortamento è stato calcolato applicando una percentuale pari allo 0,60% del valore storico degli immobili, in considerazione della continua attività di manutenzione sul patrimonio. A tale riguardo si evidenzia che si è anche provveduto a valorizzare, in adeguamento ai principi contabili e in relazione a quanto introdotto dal D.L. 223/2006, il costo dell'area sulla quale sono stati costruiti gli immobili e, nel rispetto delle nuove norme fiscali, l'ammortamento è stato calcolato sul valore storico dei beni al netto del valore dell'area, non ammortizzabile. In questo documento contabile si è inoltre provveduto a calcolare l'ammortamento finanziario sui fabbricati edificati in diritto di superficie; l'ammortamento è stato calcolato tenendo conto della residua durata del diritto di superficie. Rimane, pertanto, l'ammortamento civile calcolato solamente sugli alloggi interamente di proprietà dell'Azienda. Si è provveduto, inoltre, al computo degli ammortamenti ad aliquota piena delle unità non residenziali e dei fabbricati ad uso diretto (sede e cantiere). Si precisa che i cespiti sono stati sistematicamente ammortizzati tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione. Tale criterio è lo stesso degli anni precedenti.

Le quote sono state così determinate:

1. l'ammortamento tecnico per complessivi Euro 1.205.139 è stato calcolato con l'applicazione delle seguenti aliquote:

- Alloggi di proprietà	0,60%	Euro	1.047.239
- Sede	3%	Euro	106.796
- Magazzino via Ermes	3%	Euro	539
- Sede di San Giorgio	3%	Euro	1.085
- Magazzino V.F.Armate	3%	Euro	2.040
- Unità non residenziali	3%	Euro	47.440

2. l'ammortamento finanziario per complessive Euro 800.754 sui fabbricati edificati in diritto di superficie è calcolato in base alla durata residua del diritto concesso;

3. l'ammortamento relativo ai beni mobili per complessive Euro 66.910 è stato calcolato con l'applicazione delle seguenti aliquote:

- mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%
- arredamento	15%
- macchine d'ufficio elettroniche ed elettromeccaniche	20%
- macchine e attrezzature sede e cantiere	15%
- autoveicoli	25%
- autocarri	20%

Le percentuali d'ammortamento sopra esposte sono ridotte al 50% nel primo anno di entrata in funzione del bene.

Le aliquote di ammortamento non sono state modificate rispetto all'esercizio precedente.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato invece così determinato:

1. ammortamento di licenze software e degli oneri connessi per un importo di Euro 30.009 corrispondente ad 1/3 del costo di acquisizione. Il decremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente alla conclusione dell'ammortamento dei costi sostenuti per l'acquisto e l'avviamento dei software gestionali SAP B.O, Arxivar etc;

2. ammortamento altre immobilizzazioni immateriali (adeguamento impianti su alloggi dello Stato e dei Comuni) per un importo di Euro 304.142, corrispondente al 6,70% del loro valore.

In tale voce sono ricompresi, inoltre, gli accantonamenti per la svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante ed in particolare Euro 100.000 per la svalutazione dei crediti verso l'utenza.

B) 11) - Variazione dei materiali di consumo

Viene evidenziata in tale categoria la variazione in diminuzione delle scorte di materiali di cancelleria destinati ad un utilizzo a breve termine, che ammonta a Euro 118.

B) 12) - Accantonamenti per rischi

La voce ora in esame ammonta ad Euro 450.000 ed è composta dall'accantonamento al fondo per rischi effettuato nel corso dell'esercizio a seguito degli avvisi di accertamento notificati nel corso dell'anno relativamente all'imposta IMU 2012, di cui si è già trattato in sede di analisi del relativo fondo per rischi nella sezione patrimoniale passiva alla voce B) 3).

B) 13) - Altri accantonamenti

Rientrano in tale categoria gli accantonamenti effettuati pari ad Euro 950.000 per i programmi di manutenzione sugli stabili. Si è tenuto conto delle previsioni di spesa afferenti la manutenzione dei fabbricati gestiti dall'Azienda dei quali si è già trattato in sede di analisi del relativo fondo per rischi nella sezione patrimoniale passiva alla voce B) 3).

B) 14) - Oneri diversi di gestione

La voce si compone delle seguenti poste:

	previsione 2017	consuntivo 2017	consuntivo 2016
- Imposta di registro contratti di locazione	120.000	116.787	75.955
- Imposte e tasse gestione stabili	190.100	191.308	187.090
- IVA indetraibile - pro rata	550.000	483.029	588.668
- IMU	91.255	85.950	87.774
- TASI	10.358	3.856	3.598
- Imposte e tasse amm.ne	53.689	56.828	50.612
- Abbonamenti e pubblicazioni	18.636	9.670	14.712
- Spese per alloggi sfitti	145.000	160.000	150.475
- Prowidenze a favore di inquilini	100.000	58.776	63.550
- Elargizioni e liberalità	-	-	-
- Altre spese per attività generali	6.815	5.522	4.688
- Arrotondamenti passivi	1.000	595	1.107
- Minusvalenze	90.300	141.727	165.776
	1.377.153	1.314.048	1.394.005

In precedenza si è già dato conto che dall'esercizio 2010 è stato cambiato il criterio di contabilizzazione dell'Iva indetraibile relativa alle immobilizzazioni, di cui si è già trattato con riferimento alle singole categorie delle stesse. Infatti, i principi contabili consentono di contabilizzare l'Iva indetraibile, relativa alle immobilizzazioni immateriali e materiali, sia imputandola quale costo di competenza dell'esercizio oppure, in alternativa, di considerarla un onere accessorio della spesa di investimento e come tale portarla ad incremento dell'immobilizzazione a cui si essa riferisce, con il limite della ritraibilità economica derivante dall'uso del bene medesimo; ciò significa che non si possono capitalizzare oneri che comportino una distorsione rispetto al valore d'uso e di mercato del cespite.

L'effetto economico sull'esercizio derivante dalla capitalizzazione ammonta a complessivi euro 513.430. Si precisa, inoltre, che per quanto riguarda le immobilizzazioni in corso, il cambiamento di criterio ha riguardato solo quelle i cui lavori hanno avuto inizio nel 2010, allo scopo di evitare un trattamento non omogeneo nella contabilizzazione delle prestazioni rese in base ai singoli contratti di appalto.

Un accenno merita il capitolo I.M.U., per la quale gli alloggi sociali sono stati definitivamente esclusi per il combinato disposto della legge di stabilità 2014 e della legge 23.05.2014 n°80, limitando l'applicazione del tributo, nel nostro caso, ai soli terreni ed alle unità non residenziali; per contro, come noto è stata introdotta, come evidenziato nella tabella sopra riportata la TASI, cioè la tassa sui servizi indivisibili erogati dai comuni.

Nel corso del 2017, a seguito di interpretazione condivisa tra tutte le ATER regionali si è provveduto al versamento del tributo solo per gli alloggi sfitti, ritenendo che gli alloggi locati costituiscono prima casa per gli assegnatari. In merito ad essa si precisa che è stato chiarito da più parti che la stessa risulta, in linea generale, deducibile per cassa secondo le previsioni contenute nell'articolo 99 del D.P.R. 917/1986. Nel nostro caso tale deduzione ha un limite nella previsione di parziale deducibilità dei costi riferibili agli immobili destinati alla locazione prevista dall'articolo 90 del medesimo Testo Unico.

Pare opportuno precisare che a partire dal 1 gennaio 2016 in conformità al DL 139/2015 gli oneri straordinaria vengono ricompresi nella posta ora in esame, scompare pertanto dal prospetto di bilancio la sezione "E proventi ed oneri straordinari". Sono state contabilizzate in questa voce le sopravvenienze passive per Euro 141.727 derivanti dalla sistemazione di partite contabili conseguenti a registrazioni effettuate negli esercizi precedenti e dalla registrazione per competenza delle differenze negative del costo di acquisto rispetto al valore nominale dei titoli obbligazionari di cui si è trattato al punto III°.2.d) dell'attivo.

C) - Proventi e oneri finanziari

C) 15)-16) - Proventi finanziari

La voce è costituita dalle seguenti poste:

	previsione 2017	consuntivo 2017	consuntivo 2016
- Dividendi su azioni	-	-	-
- Interessi attivi diversi da cessionari	60.000	60.133	66.301
- Interessi di mora su canoni insoluti	7.000	7.592	13.336
- Interessi su conti correnti bancari e postali	31.400	18.386	63.331
- Interessi su investimenti	300.000	234.624	308.595
- Interessi attivi su crediti diversi	1.080	687	735
- Rimborso oneri finanziari	-	-	-
- Contributi c/interessi esercizi precedenti	-	-	-
	399.480	321.422	452.298

La nuova convenzione con decorrenza 1 gennaio 2017 con l'Istituto Cassiere Banca Popolare Friuladria, prevede, invece, un tasso attivo sulle giacenze di uno 0,1% superiore al TUR tempo per tempo vigente. Il tasso applicato al 31 dicembre 2017 è pertanto dello 0,10%.

La liquidità temporaneamente eccedente gli impegni ordinari viene investita o in conti correnti a remunerazione predeterminata od obbligazioni quotate sui mercati Tlx-Mot, le cui scadenze sono generalmente nell'ordine dei 12-24 mesi ed il cui rendimento a scadenza sia superiore a quello riconosciuti dall'Istituto Tesoriere, come evidenziato alla voce Immobilizzazioni Finanziarie - B) III° 3. In questi ultimi due anni, in relazione alla discesa dei tassi d'interesse derivanti dalla politica della BCE, si è provveduto alla diversificazione utilizzando panieri di fondi obbligazionari delle principali case d'investimento nazionali ed internazionali, che hanno registrato un andamento positivo.

La riduzione sia degli interessi attivi sui conti correnti sia dei proventi degli investimenti deriva da due fattori: la riduzione della liquidità disponibile come evidenziato ai punti C) IV° e B) III° 3) e la riduzione dei rendimenti conseguenza della scadenza di titoli a cedola elevata.

Si ricorda, infine, che in questa voce sono considerati anche gli interessi attivi prodotti dalle rateizzazioni derivanti dalla cessione alloggi che ammontano per l'esercizio ora in esame a Euro 60.133.

C) 17) - Oneri finanziari

La voce ammonta a Euro 175.265 accoglie:

- Euro 154.974 (a fronte di una previsione di Euro 174.500) per gli interessi passivi sulle anticipazioni regionali, su mutui diversi assunti a suo tempo per il finanziamento degli interventi di edilizia sovvenzionata e dei finanziamenti contratti con la Banca Popolare Friuladria nel 2012, con una variazione in diminuzione, rispetto all'esercizio 2016 di circa 9 mila euro;
- Euro - 40 per contributi in c/interessi: sono stati considerati in questa voce i contributi concessi da Stato e Regione che vanno a ridurre gli interessi sui finanziamenti limitatamente alla quota conseguita nell'esercizio di contabilizzazione degli interessi passivi;
- Euro 5.494 per commissioni bancarie e interessi pagati a ex assegnatari per restituzione cauzioni fruttifere.

Si precisa che l'Azienda non ha in essere contratti per la sottoscrizione di strumenti finanziari derivati.

E) 22) - Imposte sul reddito d'esercizio

Sono state determinate in base all'onere di competenza dell'esercizio.

L'importo che ammonta a Euro 556.578 è costituito:

- dall'IRES che l'Ente versa, usufruendo dell'agevolazione dell'aliquota prevista dal D.P.R. 23.9.1973 n. 601 e successive modifiche, che ammonta a Euro 478.925. Nel calcolo dell'imposta sono anche compresi Euro 55.930, relativi alla detrazione per i risanamenti energetici realizzati negli esercizi 2014 e 2015 che sono stati accantonati prudenzialmente a Fondo rischi per imposte (punto B.3), causa l'incertezza conseguente all'avvenuto ricorso in Cassazione da parte dell'Agenzia delle Entrate relativamente al contenzioso esistente sulla materia per gli esercizi

2007 e 2008, per il quale l'Azienda è risultata vittoriosa sia in Commissione Tributaria Provinciale che in quella Regionale;

- dall'IRAP per imposta d'esercizio per Euro 197.667. Anche per l'esercizio ora in esame l'Azienda non beneficia dello sconto regionale dello 0,92% sull'aliquota ordinaria dell'IRAP (3,90%) in quanto non rientra nei parametri (aumento del valore della produzione netta e costo del personale) previsti dalla Finanziaria Regionale 2006 L. R. 18 gennaio 2006 n. 2 articolo 2, comma 2 lettera a) e b). Alla luce di quanto sopra citato l'aliquota IRAP applicata è quella ordinaria del 3,90%.
- dall'IRES ed IRAP per imposte differite per Euro - 120.037;
- dalle imposte anticipate per 23.

Per un maggiore dettaglio, riguardo al carico fiscale dell'esercizio ed alla sua determinazione, si rinvia all'allegato alla presente relazione *"Note sugli aspetti fiscali per relazione al bilancio consuntivo 2017"*.

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, composto dallo stato patrimoniale e dal conto economico, chiude con un utile d'esercizio pari ad Euro 42.060, in linea con il consuntivo dell'esercizio 2016, da destinare a riserva.

Udine, lì 27 aprile 2018

Il Direttore Generale

(*Dott. Riccardo Toso*)



Note sugli aspetti fiscali
Relazione al Bilancio consuntivo dell'esercizio 2017

1. Notizie di carattere generale

L'ATER : natura giuridica e fiscale

Ai sensi dell'art. 1 dello Statuto dell'ATER di Udine, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 11.08.2000, n. 0263/Pres., l'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale di Udine è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica, autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale, organizzativa e contabile. Ad esso si applica, anche ai fini contrattuali, la normativa generale in materia di società per azioni, in quanto compatibile.

Fiscalmente l'ATER di Udine è un soggetto che svolge in via esclusiva o principale l'esercizio di attività commerciali.

Il Ministero delle Finanze ha specificato che ai fini fiscali gli IACP/ATER rientrano tra gli enti indicati nel vigente art. 73, lettera b) ovvero tra gli Enti commerciali.

Sotto il profilo soggettivo l'Ente è un soggetto passivo all'imposta sul reddito delle società IRES ed all'imposta regionale sulle attività produttive IRAP.

IRES

L'IRES si determina applicando alla base imponibile l'aliquota del 24,00% e non più del 27,50% così come previsto dalla Legge di Stabilità 2016. La legge 28 dicembre 2015, n. 208, al comma 61, ha sancito una modifica all'art. 77 del TUIR stabilendo che, a decorrere dal **1 gennaio 2017**, con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre.

All'Ente si applica altresì l'art. 66, c. 8, D.L. 331/1993 che consente di adottare l'aliquota ridotta al 50% rispetto a quella ordinaria, dunque l'aliquota IRES praticata risulta pari al 12,00%.

IRAP

L'IRAP si determina applicando alla base imponibile l'aliquota del 3,90% (L. 244/2007), non potendo beneficiare l'Ente per il 2016 delle agevolazioni previste all'art. 2, comma 2 lettera a) e b) L. R. 18 gennaio 2006 n. 2 (Finanziaria Regionale 2006); legate all'incremento del valore della produzione netta ed all'incremento del costo del personale. A far data dal 1 gennaio 2015 si è applicata la legge di stabilità 2015 che prevede la deducibilità agli effetti IRAP delle spese sostenute in relazione al personale dipendente impiegato con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

2. Prelievo fiscale complessivo: entità e composizione

Per l'anno 2017 il prelievo fiscale complessivo in capo all'Ente ammonta ad euro 1.494.336,=, nel prospetto seguente vengono evidenziate le singole voci che lo compongono ed il loro andamento percentuale.

tipi di imposte	2017	2016	variaz +/- %
IMPOSTADI REGISTRO	116.787,00	75.955,00	53,76%
IMPOSTEE TASSE(ALTRE) SPESE GESTIONE STABILI	191.308,00	187.090,00	2,23%
IMPOSTE TASSE/IVA IN DETR. PRORATA	483.029,00	588.668,00	-17,93%
IMU e TASI	89.806,00	91.372,00	-1,71%
IMPOSTEE TASSE SPESE GENERALI DI AMMNE	56.828,00	50.613,00	12,28%
<i>parziale imposte e tasse diverse</i>	987.758,00	993.698,00	-5,63%
IRES	422.995,00	553.421,00	-23,57%
IRAP	197.667,00	185.319,00	6,68%
<i>totale imposte liquidate</i>	620.662,00	738.740,00	-15,98%
ACCANTONAMENTI AL FONDO IMPOSTE (=accantonamenti-utilizzi)	- 22.199,00	- 177.139,00	-87,47%
ACCANTONAMENTO AL FONDO RISCHI DETR. 65% 2014-2015	55.930,00	40.638,00	37,63%
IMPOSTE DIFFERITE IMPUTATE AL PATRIMONIO NETTO	- 97.838,00	- 59.006,00	65,81%
Debiti IMPOSTE ANTICIPATE dell'esercizio	23,00	6.920,00	-99,67%
<i>imposte di competenza dell'esercizio (comprese differite)</i>	556.578,00	550.153,00	1,17%
prelievo fiscale complessivo	1.494.336,00	1.543.851,00	-3,21%

Riguardo alla quantificazione dell'IVA indetraibile si informa che nell'anno 2010 l'Ente ha modificato il criterio di contabilizzazione dell'IVA indetraibile scaturente dal calcolo del c.d. "pro-rata", considerando la stessa come un costo accessorio di

acquisto del bene, in linea con quanto previsto dai Principi Contabili (cfr. par. D.l.a OIC n. 16). Dunque l'IVA indetraibile segue il trattamento contabile del bene a cui si riferisce, e nel caso di acquisto di immobilizzazioni la capitalizzazione è consentita nei limiti in cui l'aggiunta di tale costo al prezzo di acquisto non determini un valore che ecceda quello recuperabile tramite l'uso, e non è più considerata un onere diverso di gestione (voce B14 - CE). Per ulteriori indicazioni in merito si rimanda a quanto inserito in Nota Integrativa. Riguardo alla quantificazione del valore imponibile ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive si segnala che l'Ente ha goduto dell'attenuazione del c.d. cuneo fiscale (differenza tra costo del lavoro sostenuto dall'Azienda e retribuzione netta erogata ai singoli lavoratori) come previsto dall'art. 1, co. 266-269 L. 296/2006.

Riguardo agli accantonamenti effettuati attraverso l'utilizzo contabile del fondo per imposte ed il loro incremento percentuale si rinvia ai paragrafi successivi.

3. Il trattamento degli immobili patrimonio

La macrocategoria degli immobili patrimoniali ATER costituisce una classe residuale, nel senso che in essa si annoverano tutti quegli immobili che non possono essere considerati né come "merce", né come "strumentali", ovvero, tutti i fabbricati a destinazione abitativa (categoria catastale da A/1 a A/11, esclusi gli A/10) - che l'Ente non utilizza direttamente nell'esercizio della propria attività - concessi a terzi in locazione o comodato (=fabbricati patrimoniali).

L'attività d'impresa dell'ATER consiste (anche) nella gestione immobiliare attraverso la locazione a terzi, la quale è considerata una forma di godimento passivo del bene che non ne implica l'uso per una attività commerciale in senso proprio.

Gli alloggi concessi in locazione dalle IACP/ATER non sono considerati strumentali in quanto la Corte di Cassazione a Sezioni Unite con sentenza n. 1367 del 13 ottobre 1983 ha stabilito che detti immobili costituiscono, di certo, lo strumento di cui le ATER si servono per il conseguimento dei fini istituzionali, ma gli stessi immobili costituiscono anche l'oggetto dell'attività imprenditoriale.

Pertanto tali fabbricati devono concorrere alla formazione del reddito secondo i criteri di valutazione particolari basati sulle regole proprie dei redditi fondiari e non secondo le risultanze del conto economico, tenendo conto dei costi e dei ricavi

contabilizzati, partecipando alla determinazione del reddito imponibile ai fini IRES in base al criterio catastale.

In verità, in tempi più recenti la Cassazione ha elaborato anche un orientamento diverso arrivando ad affermare, con la sentenza n. 13408 del 07.06.2000, l'esistenza di una presunzione di strumentalità per tutti gli immobili appartenenti alle società commerciali - pronuncia di certo più aderente alle modalità operative di gestione delle Ater, tenuto anche conto della numerosità degli immobili gestiti dalle stesse -. Ciò avrebbe potuto avere come conseguenza la cancellazione della categoria degli immobili patrimoniali per l'Ente ponendolo in uno stato di maggior favore, tuttavia in dottrina questa posizione dei giudici di legittimità ha destato alcuni dubbi poiché trascurerebbe le previsioni dell'art. 90 del TUIR, articolo in base al quale viene invece calcolato il reddito dei fabbricati ATER.

Il trattamento fiscale degli immobili patrimonio

Il reddito imponibile degli immobili patrimonio viene sinteticamente definito con l'utilizzo della seguente somma algebrica: utile di bilancio - ricavi degli immobili non strumentali + costo degli immobili non strumentali + reddito degli immobili non strumentali determinato secondo i criteri previsti per i redditi fondiari, con riferimento alla rendita catastale, salvo il disposto dall'articolo 185 TUIR, c. 2 e 37, c. 4 bis, e dall'articolo 90 TUIR i quali prevedono che:

- se il fabbricato è locato in regime c.d. legale di determinazione del canone, il reddito imponibile è rappresentato dal canone di locazione ridotto forfettariamente del 15% (art. 185, 2 c.);
- se il fabbricato non è locato in regime legale di determinazione del canone, il reddito imponibile è rappresentato dal canone di locazione ridotto delle spese di manutenzione ordinaria fino ad un massimo del 15% se è superiore alla rendita catastale. In caso contrario il reddito imponibile è rappresentato dalla rendita catastale (art. 90, 1 c.).

Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi ai fini IRES

Dunque il reddito degli immobili patrimonio si determina al netto dei costi relativi agli stessi ed in presenza di fabbricati non strumentali si pone il problema di stabilire quali siano le componenti negative di reddito da considerare variazioni in aumento in

sede di redazione del modello UNICO e quali invece siano da considerarsi deducibili: l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che devono essere considerati indeducibili tutti i costi di manutenzione e amministrativi ad imputazione diretta (Direzione generale del Veneto - Interpello ATER Rovigo prot. N. 32701 del 22.10.2002 e Direzione Regionale Lombardia prot. N. 76467 del 29.12.2003). La determinazione di questi oneri è certamente un lavoro complesso, essi vengono fissati dalla struttura amministrativa facendo riferimento a due settori di attività: 1) gestione stabili e 2) amministrazione stabili.

In concreto i valori che interessano l'Ente per l'anno 2017 sono riassunti nelle tabelle sotto riportate:

IMMOBILI	QUANTITA'	PERCENTUALE
Alloggi proprietà ATER	6.640	68,89%
Alloggi ceduti e/o di proprietà di terzi	2.999	31,11%
Alloggi gestiti da ATER	9.650	100%

COSTI	PERCENTUALE	VALORE IN EURO
Costi relativi agli immobili (settori attività 1) e 2))	100%	6.953.182,00
Costi non ammessi in deduzione	68,89%	4.789.826,00

Dal punto di vista dei proventi da Immobili patrimonio l'esercizio 2017 porta altresì queste consistenze monetarie:

RICAVI	VALORE IN EURO
Imponibile IRES fabbricati (dato INSIEL)	6.991.690,00
Canoni (dato INSIEL)	7.900.558,00

Per quanto detto, l'ammontare dei costi da riprendere a tassazione risulta pari a €. 11.781.516,00.= (€. 6.991.690,00 reddito dei fabbricati "corretto" + €. 4.789.826,00 costi di manutenzione e amministrativi a diretta imputazione) a fronte di un totale canoni rilevati nel conto economico pari a €. 7.900.558,00.=.

Pertanto, un meccanismo di tassazione degli immobili non basato su costi e ricavi

effettivamente contabilizzati ha di certo un forte impatto sul bilancio dell'ATER.

Si pensi pure al costo per gli ammortamenti "civiltistici" degli immobili non strumentali che deve essere interamente recuperato a tassazione: nello specifico l'Ater contabilizza ammortamenti dei fabbricati ad uso di civile abitazione per un valore di €. 1.047.239,00 e in dichiarazione effettua una ripresa fiscale in aumento per il medesimo importo.

Al contrario le spese non riguardanti specificatamente gli immobili non strumentali sono integralmente deducibili.

Infine, si ricorda che i criteri di determinazione fondiari sopra indicati, si applicano altresì solo con riferimento al reddito annuo dei suddetti immobili (canone di locazione o rendita catastale), mentre tali beni restano per tutti gli altri profili «relativi all'impresa», e perciò sono suscettibili - in sede di cessione - di provocare plusvalenze o minusvalenze secondo i criteri ordinari (anche se alienati dopo 5 anni).

4. I finanziamenti/contributi per l'edilizia residenziale pubblica

I finanziamenti all'edilizia residenziale pubblica vengono erogati dall'Azienda secondo quanto previsto dalla Legge Regionale FVG 27 agosto 1999, n. 24 "Ordinamento delle ATER, nonché modifiche ed integrazioni alla legge regionale 75/1982 ed ulteriori norme in materia di edilizia residenziale pubblica". La Regione Friuli - Venezia Giulia mette a disposizione dell'ATER di Udine delle somme di denaro utili per compiere degli investimenti atti ad accrescere il patrimonio immobiliare dell'Ente, si tratta quindi di proventi che per la loro natura possono essere considerati quali contributi in conto capitale.

Il trattamento fiscale di codesti finanziamenti/contributi di E.R.P. percepiti dalle ATER costituisce un argomento controverso, non tanto con riguardo all'imponibilità ai fini IRES, bensì ai fini IRAP, visto anche l'avverso parere dell'Agenzia dell'Entrate Direzione Centrale Normativa e Contenzioso relativo al caso specifico dei contributi correlati a componenti negativi non ammessi in deduzione, di cui si tratterà meglio in seguito.

L'IRES dei c.d. finanziamenti/contributi di E.R.P.

Come già detto la Regione Friuli - Venezia Giulia mette a disposizione dell'ATER delle

somme di denaro che per la loro natura possono essere considerate come contributi in conto capitale.

Secondo le norme tributarie statali i contributi in c/capitale concorrono a formare il reddito quali sopravvenienze attive ai sensi dell'art. 88 DPR 917/1986. Nello specifico, ai fini delle imposte sui redditi, l'art. 88, c. 3, lett. b) DPR 917/1986 individua però una specifica deroga *"non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti autonomi per le case popolari"* pertanto questi "finanziamenti" non sono considerati tassabili e sono così esclusi dalla sfera impositiva dell'IRES.

Si segnala che fino al 31.12.1997 i finanziamenti in conto capitale erogati dallo Stato e/o dalle Regioni hanno concorso alla formazione della base imponibile IRPEG con la seguente regola: tassazione massima di 5 anni, pari al 50% degli importi, con accantonamento a riserva in sospensione d'imposta per il residuo 50%. La movimentazione di tale riserva è visibile al paragrafo n. 6.

L'IRAP dei c.d. finanziamenti/contributi di E.R.P.

Sempre con riferimento ai "finanziamenti" di cui sopra, la deroga della non tassabilità ai fini IRES non sembra operare per l'IRAP, infatti l'art. 5, c. 3 della L. 289/2002 stabilisce infatti che *"la disposizione contenuta nell'art. 11, c. 3 del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446 secondo la quale i contributi erogati a norma di legge concorrono alla determinazione della base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive, fatta eccezione per quelli correlati a componenti negativi non ammessi in deduzione (...) deve interpretarsi nel senso che tale concorso si verifica anche in relazione a contributi per i quali sia prevista l'esclusione dalla base imponibile delle imposte sui redditi"*, salvo, ovviamente, espresse esclusioni normative stabilite in materia IRAP. Per la rilevanza ai fini IRAP dei contributi percepiti dagli IACP/ ATER, comunque denominati, si è pronunciata, come già detto, pure l'Agenzia delle Entrate in risposta ad un quesito rivolto nell'anno 2003 dalla Federcasa (v. Direzione Centrale Normativa e Contenzioso della A.E. 13 maggio 2003, prot. n. 2003/76968), osservando che quanto disposto dall'art. 88, c. 3, lett. b) DPR 917/1986 ha una valenza limitata solo alle imposte sui redditi non estensibile all'IRAP ed ancora che i

contributi percepiti e finalizzati ad interventi su immobili di edilizia residenziale pubblica non sono correlati a componenti negativi non ammessi in deduzione.

L'IRAP dei c.d. finanziamenti/contributi di E.R.P dell'ATER Udine

Il carico delle imposte del bilancio consuntivo dell'esercizio 2017 è stato dunque calcolato dall'Ente assoggettando ad IRAP 1/5 dei contributi oggetto di trattazione, seguendo le indicazioni formulate dal dott. Roberto Lunelli, che, in una propria nota del 14 luglio 2003 rivolta all'Azienda, ha sostenuto la tassabilità di tali contributi in quote costanti riconoscendo estensibili pure all'IRAP le regole previste per l'IRPEG/IRES.

L'ammontare dell'imposta IRAP per l'esercizio 2017 calcolata in relazione a tutti i contributi di E.R.P. dell'ATER di Udine risulta pari a € 72.715,00.=.

4.1 Contributi di cui all'art. 8 L.R. 6/2003 per l'edilizia convenzionata

Riguardo al trattamento fiscale dei contributi di cui all'art. 8 del Regolamento adottato con DPR 0121/Pres/2004 e di cui alla L.R. 6/2003 "Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" concernente le agevolazioni per l'edilizia convenzionata a favore delle ATER, si evidenzia quanto segue: la Legge Regionale 7 marzo 2003, n. 6 agli articoli 1 e 2 così recita: "La Regione autonoma Friuli Venezia Giulia promuove l'acquisizione della prima casa in proprietà e sostiene lo sviluppo dell'edilizia abitativa e il mercato delle locazioni a uso abitativo mediante *(anche ed è il caso di specie che interessa)* gli interventi di ...b) edilizia convenzionata...".

All'art. 4 stabilisce poi che "per edilizia convenzionata si intendono gli interventi diretti alla costruzione, all'acquisto o al recupero di abitazioni da destinare alla vendita, assegnazione o locazione a favore della generalità dei cittadini, posti in essere con benefici o agevolazioni previsti da leggi statali o regionali o da disposizioni dell'Unione Europea o di altri organismi internazionali, nonché di enti pubblici, e per i quali apposite convenzioni con i Comuni determinano il prezzo di cessione, o assegnazione e i canoni di locazione. Gli interventi di edilizia

convenzionata sono attuati dalle ATER, dalle cooperative edilizie e loro consorzi e dalle imprese”.

Infine, l'art. 10, comma 1 statuisce che "l'Amministrazione regionale è autorizzata a concedere contributi in conto capitale ... e al comma 2, primo periodo - altra fattispecie che interessa - stabilisce che questi ultimi "possono essere concessi fino all'intero ammontare della spesa ritenuta ammissibile e possono essere erogati in unica soluzione, anche in via anticipata, oppure in più soluzioni. ...".

La norma richiamata delega dunque alle ATER - come già indicato al precedente paragrafo - l'attuazione degli interventi operativi in materia di edilizia residenziale pubblica che vengono compiuti con il (solo) supporto finanziario regionale. Esiste un soggetto sovvenzionatore, rappresentato dalla Regione FVG che effettua dei versamenti a fondo perduto a favore delle ATER, che sono i soggetti istituzionalmente addetti a ricevere tali somme. Pertanto queste non sono altro - di nuovo - che integrazioni del "fondo di dotazione" delle stesse ATER.

La risposta all'Interpello prot. n. 954 64957 2002 della Direzione Centrale Normativa e Contenzioso del 20.03.2002 ha chiarito come uno degli scopi istituzionali degli Enti per l'Edilizia Residenziale Pubblica sia proprio la gestione del patrimonio immobiliare e che in tale ottica deve interpretarsi l'esclusione dalla disciplina dall'art. 55 (ora 88) del TUIR dei contributi erogati dallo Stato per la costruzione e la ristrutturazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica, finalizzata appunto a favorire l'attività pubblicistica di tali soggetti. Considerazione ribadita anche nella risposta allo interpello prot. n. 4504 2003 del 10.02.2003, formulato proprio dall'ATER di Udine, ove si specifica inoltre che tali contributi mantengono la natura di contributi in conto capitale e rientrano nella disciplina di cui all'art. 55 (ora 88) del TUIR, restando, tuttavia, esclusi dalla tassazione per espressa previsione normativa.

Da ciò non può che discenderne che i contributi erogati all'ATER di Udine - per gli interventi che sono oggetto di trattazione - sono contributi in conto capitale, poiché non sono correlati a specifici fattori produttivi, costruzione, acquisizione e ristrutturazione di un particolare immobile, ma erogati per svolgere "generici" interventi in convenzione con i Comuni - in questo caso -, attuati altresì con i benefici della L.R. n. 6/2003 e finanziati dal Fondo per l'Edilizia Residenziale messo a disposizione dalla Regione FVG.

Stabilito un tanto, il trattamento fiscale dei contributi di cui all'art. 8 del Regolamento adottato con DPR 0121/Pres/2004 di cui alla L.R. 6/2003 "Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" concernente le agevolazioni per l'edilizia convenzionata a favore delle ATER è stato il seguente:

- esclusione da IRES: nel caso di sovvenzione ricevuta per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria degli immobili Ater, come previsto dall'art. 88 TUIR co. 3, lett. b);
- assoggettamento ad IRES: nel caso di sovvenzione ricevuta per il solo acquisto di immobili Ater, come previsto (per via interpretativa) dall'art. 88, co. 3, lett. b) TUIR essa costituisce una sopravvenienza attiva, ed in questo caso la stessa concorre a formare il reddito nell'esercizio in cui è stata incassata o in quote costanti nell'esercizio in cui è stata incassata e nei successivi, ma non oltre il quarto;
- assoggettamento ad IRAP: dato che concorrono in ogni caso alla base imponibile di tale imposta i contributi erogati in base a norma di legge, anche se risultano esclusi al fini delle imposte sui redditi, salvo il caso in cui l'esclusione non sia prevista dalle leggi istitutive dei singoli contributi.

Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 2/E del 22.01.2010

L'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 2/E del 22.01.2010, analizzando l'erogazione di contributi a favore delle aziende agrituristiche finalizzati alla ristrutturazione degli immobili da destinare alle attività svolte dalle predette aziende, e all'acquisto di beni strumentali, ha affermato che la natura di tali contributi deve essere qualificata come "contributi in conto impianti" nonostante che essi siano stati definiti in sede di delibera (regionale) come "contributi in c/capitale".

Ciò ha creato dei dubbi in capo all'Ente sul trattamento contabile e fiscale dei contributi *de quo* trattati, considerando pure la precisazione della stessa Agenzia secondo la quale nell'ipotesi in cui il contribuente abbia adottato il regime di determinazione forfetaria del reddito (di cui all'art. 5 L. 413/1990) il contributo regionale di cui all'oggetto risulta irrilevante a tale fine.

Dopo un'approfondita disamina, l'Ente non ha fatto propria questa impostazione poiché se si decidesse di considerare i contributi ricevuti ai sensi dell'art. 8 del

Regolamento di cui all'art. 4 della L.R. 6/2003 quali contributi in conto impianti occorrerebbe tenere in debito conto che la concessione di tali somme è strettamente subordinata all'acquisizione o alla realizzazione di beni strumentali ammortizzabili, fattispecie che risulta difficilmente riferibile ai fabbricati ATER, ed inoltre la tassazione non sarebbe più per cassa, ma per competenza ex art. 109 TUIR, non costituendo tali contributi né sopravvenienze attive né ricavi.

L'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 2/E del 22.01.2010, ha precisato pure che i contributi in conto impianti rilevano in diminuzione del costo fiscalmente riconosciuto del cespite a cui afferiscono, e, dunque devono essere ripartiti in base alla vita utile del bene per il quale sono stati concessi.

Infine riguardo alla c.d. forfetizzazione, la fattispecie considerata dalla Risoluzione concerne la determinazione forfettaria dell'intero reddito d'impresa, e non la parziale rettifica di quest'ultimo come avviene invece per le ATER nelle quali il reddito viene determinato in modo analitico, e solo gli affitti, gli ammortamenti ed i costi diretti vengono rettificati, cioè "sostituiti" dalla forfetizzazione.

5 Fiscalità differita e anticipata dell'Ater di Udine

Il reddito di bilancio non costituisce il risultato economico sul quale viene calcolata l'imposizione fiscale dell'azienda. Esso rappresenta soltanto il punto di partenza per determinare il reddito fiscale dell'Ente. La differenza tra queste forme di reddito è sostanziale, in quanto esse hanno regole di determinazione, significato e obiettivi differenti. Il reddito di bilancio esprime il risultato economico conseguito dal ATER Udine, che deriva dalla contrapposizione di tutti i costi e i ricavi di competenza dell'esercizio, determinati secondo i criteri stabiliti dalla normativa civilistica.

Il reddito fiscale scaturisce dalla contrapposizione tra costi deducibili e ricavi tassabili, determinati secondo i criteri stabiliti dalla normativa fiscale, che non sempre coincide con quella civilistica.

Dal bilancio d'esercizio deve scaturire un risultato economico che sia espressione degli utili conseguiti e delle perdite sofferte, in modo da offrire a terzi una visione chiara, veritiera e corretta della situazione aziendale e dell'andamento della gestione.

Le regole fiscali di determinazione del reddito d'impresa, partono da un presupposto differente, che è quello di giungere alla determinazione del reddito da assoggettare a tassazione, in maniera certa e oggettivamente accertabile, lasciando meno spazio possibile alle valutazioni discrezionali dell'Ente ed a sue possibili manovre tendenti a diminuire il reddito imponibile.

L'art. 83 TUIR stabilisce che il reddito d'impresa è determinato apportando all'utile o alla perdita risultante dal conto economico a chiusura dell'esercizio le variazioni in aumento o in diminuzione conseguenti all'applicazione dei criteri stabiliti nelle successive disposizioni.

Il punto di partenza per la determinazione del reddito fiscale, è il risultato d'esercizio esposto nel conto economico redatto secondo l'art. 2425 c.c., al quale vengono aggiunte o sottratte, le variazioni in aumento o in diminuzione derivanti dai criteri di valutazione previsti dalla normativa tributaria.

Le variazioni fiscali aumentano o diminuiscono il risultato del conto economico, per tenere conto delle divergenze tra i criteri accolti nel bilancio d'esercizio e i criteri fissati dalle norme fiscali.

Le divergenze permanenti si riferiscono a differenze di tipo definitivo tra le due normative, dovute al fatto che queste ultime danno diverse interpretazioni sulla natura di costo o di ricavi di certi componenti.

Le divergenze temporanee si riferiscono a differenze di tipo provvisorio, che sono destinate a riassorbirsi negli esercizi futuri. La differenza riguarda il periodo di imposta al quale riferire il componente.

Possono essere tassabili e deducibili:

- ♣ quelle tassabili sono così definite perché attraverso il meccanismo delle variazioni spostano una parte del reddito imponibile agli esercizi futuri sui quali graverà una quota di imposte. Esse si riferiscono a norme di tipo agevolativo che permettono di ridurre l'imponibile, attraverso il rinvio della tassazione di ricavi imputati nel conto economico, o la detrazione fiscale di maggiori costi rispetto a quelli indicati sempre nel conto economico;
- ♣ quelle deducibili sono definite così perché attraverso il meccanismo delle variazioni anticipano all'esercizio in corso una parte del reddito imponibile facendo "risparmiare" agli esercizi futuri una quota corrispondente di imposte.

A fronte degli oneri fiscali di competenza calcolati sul risultato di bilancio prima delle imposte, rettificato dalle sole differenze permanenti, l'Ente calcola anche le imposte correnti computate sul reddito fiscale, altresì definite imposte dovute o da versare in quanto corrispondono all'importo risultante dalla dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio.

Quando le imposte di competenza sono maggiori delle imposte correnti la differenza costituisce imposte differite.

Le imposte differite sono costi presunti, già maturati dal punto di vista economico, ma con manifestazione finanziaria nei futuri esercizi.

Tale manifestazione finanziaria è soltanto probabile in quanto non si verificherà in presenza di risultati negativi. È questo il motivo che induce a rilevarla in un conto acceso non ai debiti ma ai fondi per rischi e oneri, nello specifico nella voce del passivo dello Stato Patrimoniale B.2 "*fondo imposte, anche differite*".

Attraverso il riassorbimento delle imposte differite, verranno recuperate all'Erario le imposte a suo tempo sospese. Ai maggiori versamenti si farà fronte utilizzando contabilmente il Fondo per imposte differite.

Quando le imposte correnti sono maggiori delle imposte di competenza, la differenza rappresenta le imposte anticipate dette anche pre-pagate.

Le imposte anticipate sono costi con manifestazione finanziaria anticipata, non ancora maturati dal punto di vista economico, la cui indicazione nell'attivo dello stato patrimoniale, nello specifico alla voce C) (I Crediti, 4 ter) *Imposte anticipate*) ed il contemporaneo storno dal conto economico può considerarsi accettabile solo nel caso in cui l'impresa abbia l'effettiva probabilità di recuperarle.

Attraverso il riassorbimento delle imposte anticipate, verranno recuperate le imposte a suo tempo versate in eccedenza. I minori versamenti saranno consentiti contabilmente attraverso lo scomputo dei Crediti per imposte anticipate.

Questo tipo d'impostazione contabile appare in linea anche con quanto previsto dall'OIC n. 25 "Il trattamento contabile delle imposte sul reddito", per il quale la contabilizzazione delle imposte sul reddito secondo il metodo delle imposte liquidate, ovvero secondo il criterio dell'esigibilità, imputando al Conto Economico le imposte determinate in base alla norma fiscale non consente di rispettare i principi di

prudenza e di competenza e contravviene al principio generale della rappresentazione veritiera e corretta della situazione finanziaria e del risultato d'impresa in prospettiva di continuità.

Il principio contabile OIC n. 25 statuisce che nel bilancio devono essere incluse le imposte, che pur essendo di competenza di esercizi futuri sono esigibili con riferimento all'esercizio in corso, e quelle che pur essendo di competenza dell'esercizio in corso, si renderanno esigibili solo in esercizi futuri. Ciò scaturisce dal fatto che determinati componenti del reddito hanno una competenza ai fini civilistici diversa da quella ai fini fiscali. Lo stesso per quanto riguarda i principi contabili internazionali con lo IAS 12.

Componenti che generano differenze temporanee

- **Imposte differite dell'Ente**

Contributi in conto capitale

I contributi in conto capitale in senso stretto sono considerati dall'art.88 TUIR come sopravvenienze attive, che concorrono a formare il reddito fiscale, a scelta del contribuente in uno dei seguenti modi: per intero con il criterio di cassa, o in quote costanti rateizzando la tassazione in un massimo di 5 anni (è il caso dell'ATER di Udine).

Dall'esercizio 1998 i contributi in conto capitale incassati e soggetti ad imposta vengono accantonati in una riserva patrimoniale, con rilevazione al netto delle imposte differite degli oneri ripartiti, come risulta dal riscontro contabile:

saldo al 1 gennaio 2017	7.981.031,00
Incremento RISERVA IN SOSPENSIONE D'IMPOSTA	615.336,00
IMPOSTE DIFFERITE SU CONTRIB. CAPITALE dal 1998 (giro c/ quota imposte su contrib.) differite + esercizio	- 97.838,00
Incremento netto	517.498,00
<i>Riserva netta al 31 dicembre 2016</i>	8.498.529,00

Plusvalenze da cessione alloggi

Si tratta di plusvalenze realizzate su beni posseduti da almeno tre anni, relativamente alle quali la normativa fiscale consente di rinviare l'imponibilità delle stesse a periodi d'imposta successivi (comunque non oltre il quarto) rispetto all'esercizio di competenza economica.

La rateizzazione della plusvalenza realizzata comporta la rateizzazione delle imposte che gravano su di essa. L'Ente usufruisce di un temporaneo risparmio d'imposta, nei primi periodi, a fronte di un possibile svantaggio degli esercizi successivi, nei quali l'addossamento al reddito fiscale delle quote di plusvalenza ora rinviate comporterà un parallelo aumento dell'imponibile e della tassazione.

Dal punto di vista civilistico la plusvalenza è stata invece imputata interamente al conto economico dell'esercizio in cui è stata realizzata. In merito si rinvia a quanto indicato nei paragrafi successivi.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

Le imposte differite iscritte nel bilancio al 31 dicembre 2017 sono riepilogate nel prospetto che segue, il quale riporta la determinazione delle differenze temporanee che le hanno generate ed i relativi effetti fiscali, comparati con le risultanze dell'esercizio precedente.

Per ciascuno dei componenti sotto indicati, le imposte anticipate e differite sono state stanziare con un'aliquota IRES del 12,00% e un'aliquota IRAP del 3,90%.

	Esercizio 2017	Esercizio 2017	Esercizio 2016	Esercizio 2016
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale (aliquota%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale (aliquota%)
Imposte anticipate:				
INA polizza TFR	0	0	15.515,00	5,15
Totale imposte anticipate	0		23	
Imposte differite:				
Contributi in c/capitale	615.336,00	15,90	334.312,00	17,65
Plusvalenze cessione alloggi	407.847,00	15,90	572.388,00	17,65
Finanziamenti e.r.p.	2.330.614,00	3,90	1.432.826,00	3,90

Totale imposte differite	202.864,00		236.145,00	
Imposte differite (anticipate) nette	202.864,00		236.122,00	
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio	0		0	
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio precedente	0		0	
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite	0		0	
Netto	202.864,00		236.122,00	

L'iscrizione delle imposte anticipate è stata effettuata dopo aver attentamente valutato la ragionevole certezza del verosimile conseguimento di un reddito imponibile negli esercizi futuri che consenta di recuperare i crediti per imposte differite e anticipate iscritti in bilancio.

6 Iscrizione in bilancio del credito d'imposta derivante dall' "Istanza IRAP"

Molte società hanno presentato nei primi mesi del 2013, con date di partenza differenziate a seconda delle regioni, l'istanza per il rimborso della maggiore IRES corrisposta in periodi d'imposta precedenti il 2012 per effetto della mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente ed assimilato. Nella fase di chiusura del bilancio d'esercizio 2012, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, quindi anche per l'ATER, si è posta la necessità di valutare quale fosse l'esercizio di competenza di tale credito d'imposta.

La prima considerazione si basa sul fatto che si tratta di un credito il cui diritto è sorto nel 2012, pertanto il fatto era già noto alla data di chiusura dell'esercizio, anche se tale credito non era ancora emerso, in quanto lo stesso ha origine soltanto a seguito della presentazione della specifica istanza.

La seconda considerazione fa riferimento ai Principi Contabili: nello specifico lo OIC 15 così recita: "I crediti sorti per ragioni differenti dai ricavi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, e cioè se essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa. L'esistenza e le caratteristiche del "titolo" si basano su criteri

giuridici"; nel nostro caso però l'effettivo credito verso l'Erario è sorto nei primi mesi del 2013. Lo OIC 29 individua due fattispecie: "fatti successivi che devono essere recepiti in bilancio" e "fatti successivi che non devono essere recepiti in bilancio".

Nel nostro caso la condizione esisteva già alla data di riferimento del bilancio mentre la manifestazione (presentazione istanza) è avvenuta solo dopo la chiusura del bilancio stesso. Dalla lettura combinata dell'OIC 15 e dell'OIC 29 si può concludere che tale credito debba essere iscritto nel bilancio 2012, considerando pure che nella determinazione dell'imponibile IRES relativo all'esercizio 2012 si deve tener conto degli eventuali effetti del rimborso qualora l'istanza sia stata presentata prima della redazione del modello Unico 2013.

A sostegno di tale tesi pure la recente circolare Assonime n. 1/2013 ove si afferma che il titolo giustificativo legittimante l'iscrizione è rappresentato dall'art. 4, comma 12 del D.L. n. 16/2012 (inserimento del comma 1-quater all'art. 2, D.L. n. 201/2011 in vigore dal 2 marzo 2012), risultando irrilevante il successivo provvedimento dell'Agenzia delle Entrate che si è limitato a definire i tempi del rimborso senza altre modifiche.

Anno	2017	Presenza interessi passivi eccedenti attivi	no			
		Deduzione 10%	-	RF54, cod. 12		
DATI ANNO PRECEDENTE (SALDO)						
R18, c.5				R18, c.4		
Costo del lavoro e assimilato	Base imponibile IRAP netta	Deduzioni art. 11 (cuneo, etc.)	Costo lavoro netto deduzioni	Incidenza costo del lavoro	Saldo IRAP versato	Deduzione saldo (A)
5.068.145	4.603.941	4.867.994	200.151	4,35%	-	-

DATI ANNO IN CORSO (ACCONTI)								
IC72, c.3		IC62	RI9, c.5		IR22		RI9, c.4	
Costo del lavoro e assimilato	Base imponibile IRAP netta	Deduzioni art. 11 (cuneo, etc.)	Costo lavoro netto deduzioni	Incidenza costo del lavoro	Acconti IRAP versati	IRAP anno in corso	MIN(Acconti; imposta)	Deduzione acconti / imposta(B)
5.019.540	5.068.391	4.814.423	205.117	4,05%	-	197.667	-	-

CALCOLO DEDUZIONE, RIMBORSO, MAGGIOR PERDITA

RI3, c. 1	RI3, c. 2	RI3, c. 3
Totale deduzione (A+B)	Deduzione 10% (C)	Totale deduzione e spettante (A+B-C)
-	-	0,00

7 Prospetti vari

Si espongono infine i prospetti dimostrativi:

- del movimenti intervenuti nelle riserve formante in conformità alla norma agevolativa di cui all'art. 88 (già art. 55 c. 3 lett. b nel testo vigente fino al 31.12.2003) c. 3 lett. b) del DPR 917/86;

per i contributi in c/ capitale si è accantonato (sino al 31.12.1997) il 50% a riserva in sospensione d'imposta; il rimanente 50% , (il 100% dal 1998), è suddiviso tra riserva a tassazione frazionata e riserva tassata, mentre l'imposta corrispondente alla parte imponibile è rateizzata in dieci esercizi o, con effetto dal 1996, in cinque esercizi (D.L. 20.6.96 n. 323 conv. L. 8.8.96 n. 425);

per i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle regioni e dalle province autonome (art. 9, L. 18 febbraio 1999, n. 28) per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di Immobili di edilizia residenziale pubblica (art. 21, comma 4, lett. b), L. 27 dicembre 1997, n. 449), l'accantonamento avviene in apposita riserva non soggetta ad IRES/IRPEG.

Si ricorda che dall'esercizio 2002 detti finanziamenti sono stati assoggettati a tassazione IRAP;

- degli incrementi e degli utilizzi del fondo imposte differite per gli accantonamenti d'imposta di cui sopra unitamente a quelli derivanti dalla rateizzazione delle plusvalenze, in cinque anni, consentita dall'art. 86 (già art. 54 del Testo vigente fino al 31.12.2003) DPR 917/86;
- della formazione dell'imposta sul reddito corrente e di competenza dell'esercizio 2017.

Riserve formate con riferimento al disposto di cui all'art. 88 (già art. 55 c. 3 lett. B nel testo vigente fino al 31.12.2003) - 3° c. lett. b), DPR 917/86
Sopravvenienze attive per contributi in c/ capitale

data	Importo complessivo	riserva in sospensione	riserva a tassazione	riserva a tassazione frazionata	
				resid. da tassare	riserva tassata
31/12/2016	22.892.799,00	6.515.010,00	16.377.789,00	837.392,00	15.540.397,00
totali al 31/12/2016		A 6.515.010,00		B 837.392,00	15.540.397,00
riepilogo a bilancio al 1.1.2017		A+B	<u>7.352.402,00</u>		<u>15.540.397,00</u>
incrementi intervenuti nel 2017					
tassazione intervenuta					
incrementi	615.336,00	0,00	615.336,00	615.336,00	
	<u>23.508.135,00</u>	6.515.010,00	16.993.125,00	-525.240,00	525.240,00
		A 6.515.010,00		B 927.488,00	16.065.637,00
Totale contributi al 31.12.2017	23.508.135,00	A+B	<u>7.442.498,00</u>		<u>16.065.637,00</u>
imposte differite su contributi in c/capitale	-1.979.585,00				
Riserva a BILANCIO	<u>21.528.550,00</u>				

Riserve formate con riferimento al disposto di cui al DPR 917/86 art. 88 (già art. 55) - 3°c. lett. b) ultimo periodo.
Finanziamenti Stato, Regione per costruzione, ristrutturazione e manutenzione immobili di edilizia residenziale pubblica

data	descrizione	riserva non soggetta ad IRES	
		Parziali	Totali
31/12/2016	ripresa a saldo		92.318.411,00
31/12/2017	finanziamenti erogati dallo Stato		-
	finanziamenti erogati da Regione (dal 9/3/99)	<u>2.330.614,00</u>	2.330.614,00
ammontare della riserva al 31/12/2017			<u>94.649.025,00</u>

Fondo imposte - Incrementi ed utilizzi del fondo imposte differite intervenuti nel 2017

a) Incrementi per quote differite oltre il 2017

descrizione	anno conseguimento e/o incasso	n. rate	quota a tassazione differita	imposte differite
plusvalenze	2017	4/5	326.278,00	51.878,00
contributi c/ capitale	2017	4/5	492.269,00	78.271,00
contr.c/capitale imponibili IRAP	2017	4/5	1.864.491,00	72.715,00
accantonamento al fondo imposte nel 2017 - A			2.683.038,00	202.864,00

b) Utilizzo per quote riprese nel 2017

descrizione	anno di ripresa	quota annua tassata	imposte differite
plusvalenze	2017	396.527,00	63.047,00
contributi c/ capitale	2017	402.173,00	63.946,00
contr.c/capitale imponibili IRAP	2017	2.514.609,00	98.070,00
ut.imposte contr.capitale a riserva	2017	615.336,00	97.838,00
utilizzo quota fondo imposte nel 2017 - B		3.928.645,00	322.901,00

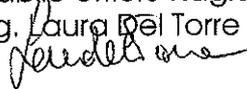
Decremento netto del fondo imposte differite (A - B)	-120.037,00
--	-------------

Formazione IRES - IRAP sul reddito di competenza dell'esercizio 2017

IRES		422.995,00
IRAP		197.667,00
<u>Variazioni in aumento</u>		
quota accantonamento imposte su plusvalenze	51.878,00	
quota accantonamento imposte su contributi	78.271,00	
quota accantonamento IRAP su contributi	<u>72.715,00</u>	202.864,00
<u>Variazioni in diminuzione</u>		
utilizzo quota fondo imposte su plusvalenze	- 63.047,00	
utilizzo quota fondo imposte su contributi	- 63.946,00	
utilizzo quota fondo imposte IRAP su contributi	<u>- 98.070,00</u>	225.063,00
utilizzo quota imposte su contrib. C/capit. A riserva	-	97.838,00
accantonamento al fondo rischi per detrazione 65%		55.930,00
Imposte anticipate		<u>23,00</u>
utilizzo imposte anticipate		-
totale imposte sul reddito dell'esercizio		<u>556.578,00</u>

Concludendo, tenuto conto delle "riprese" effettuate nell'esercizio contabile in considerazione delle quote accantonate nelle precedenti annualità, il totale delle imposte sul reddito dell'esercizio 2017 in capo all'Ente ammonta complessivamente a euro 567.211,00.= con un piccolissimo aumento del 1,17% rispetto al precedente anno 2016.

Udine, lì 9 aprile 2018

Responsabile Ufficio Ragioneria
rag. Laura Del Torre


ALLEGATO C

AZIENDA TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

RENDICONTO

FINANZIARIO

ANNO 2017

Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo diretto

	2016	2017
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Incessi da clienti	€ 15.214.097	€ 15.441.944
Altri incassi	-€ 171.725	-€ 4.720.886
(Pagamenti a fornitori per acquisti)	€ 452.188	€ 99.952
(Pagamenti a fornitori per servizi)	-€ 6.536.052	-€ 1.961.292
(Pagamenti al personale)	-€ 5.169.014	-€ 5.177.113
(Altri pagamenti)	-€ 1.225.829	-€ 801.303
(Imposte pagate sul reddito)	-€ 832.642	-€ 231.009
Interessi incassati/(pagati)	€ 291.864	€ 268.557
	€ 1.992.887	€ 2.918.850
Flusso finanziario dalla gestione reddituale (A)		
B. Flussi		
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobiliizzazioni materiali	-€ 2.518.753	-€ 5.619.956
(Investimenti)	-€ 2.518.753	-€ 5.619.956
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0	€ 0
Immobiliizzazioni immateriali	-€ 2.382.856	-€ 2.373.745
(Investimenti)	-€ 2.382.856	-€ 2.373.745
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0	€ 0
Immobiliizzazioni finanziarie	€ 816.428	€ 2.190.736
(Investimenti)	€ 0	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 816.428	€ 2.190.736

	Flusso finanziario dall'attività di investimento (B)	-€ 4.085.181	-€ 5.802.965
Mezzi di terzi			
Accensione finanziamenti	€ 0	€ 0	
Rimborso finanziamenti	-€ 2.149.584	-€ 1.973.674	
Mezzi propri			
Aumento di capitale a pagamento	€ 0	€ 0	
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0	€ 0	
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	€ 1.699.403	€ 2.848.112	
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-€ 450.181	€ 874.438
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	-€ 2.542.475	-€ 2.009.677	
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2017	€ 7.106.313	€ 4.563.838	
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2017	€ 4.563.838	€ 2.554.161	

ALLEGATO D

AZIENDA TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

RELAZIONE

SULLA

GESTIONE

ANNO 2017



RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2017

Signori Revisori,

con la presente Relazione, redatta a norma dell'articolo 2428 del Codice Civile, sono ad illustrare l'andamento della gestione aziendale nel corso dell'esercizio 2017, in particolare per quanto riguarda gli investimenti realizzati, i programmi avviati nel corso dell'esercizio nonché a commentare i principali dati di bilancio al 31.12.2017, sul quale siete chiamati ad esprimere, come di consueto, il vostro giudizio.

L'esercizio 2017 ha registrato la prima applicazione dei nuovi criteri per la determinazione di canoni di edilizia sovvenzionata, definiti dal nuovo Regolamento che disciplina l'edilizia sovvenzionata, approvato con Decreto del Presidente della Regione del 26.10.2016 n° 0208/Pres., che utilizza come parametro di riferimento l'I.S.E.E. al posto del reddito complessivo del nucleo familiare.

L'introduzione del nuovo parametro e il calcolo dei nuovi canoni, per i quali sono stati utilizzati i dati degli I.S.E.E. 2015, raccolti con il censimento effettuato in quell'esercizio, ha determinato, come previsto, un afflusso di utenza agli sportelli per la richiesta di spiegazioni sulle nuove modalità di calcolo ancorché esplicitate nella documentazione che ha accompagnato la prima fatturazione.

Inoltre, nel corso dell'esercizio, allo scopo di attenuare, in questa prima fase, l'impatto derivante dall'utilizzo dell'I.S.E.E. sui nuclei familiari composti da una sola persona, è stata introdotta un'agevolazione che ha comportato il ricalcolo del canone applicato e l'applicazione dei conseguenti conguagli. L'agevolazione consiste in una riduzione del 25% per i nuclei familiari compresi nella fascia A (fino a 10.000 euro di valore I.S.E.E.) e del 15% di quelli in fascia B, fino alla B10 che rappresenta il limite di accesso (20.000 euro) all'edilizia sovvenzionata. Queste agevolazioni sono confermate anche per l'esercizio 2018. A fronte dei minori introiti per canoni fatturati dalle Ater regionali la Regione ha incrementato per complessivi 1,8 mio di euro il contributo per il Fondo sociale.

Nel corso dell'esercizio si è perfezionata la costituzione dei "Tavoli territoriali per le politiche abitative", previsti dall'articolo 8 della L.R.1/2016 e l'avviamento degli Sportelli Casa previsti dall'articolo 7 della citata legge.

Attraverso i Tavoli, nel corso dell'anno, sono stati presentati, oltre a quelli della nostra Azienda, una serie di progetti da parte dei soggetti partecipanti ai Tavoli (Comuni, associazioni etc) finalizzati al recupero del patrimonio edilizio sia di proprietà dei Comuni che di soggetti del terzo settore/privato sociale, destinati a soddisfare una domanda abitativa sempre di più connotata dalla presenza di persone anziane o non autosufficienti sotto diversi profili, che richiedono forme diverse di abitare sociale o di social-housing, con una sempre più marcata richiesta di servizi a complemento dell'abitare.



Per ciascun Tavolo Territoriale, come già riferito nella relazione dell'anno scorso, sono stati aperti uno o più Sportelli Casa, la cui attività è stata avviata nel mese di febbraio, che hanno il compito di fornire un servizio di orientamento ed accompagnamento ai richiedenti alloggio verso gli strumenti regionali di sostegno all'abitazione.

La funzione dei Tavoli territoriali è quella di orientare, sulla base di un'analisi dei fabbisogni dei cittadini del proprio territorio, la risposta alle diverse e mutate esigenze.

Nella tabella seguente si riportano i nostri presentati ai Tavoli territoriali e finanziati dalla programmazione finanziaria regionale per il 2018 ed il 2019:

Descrizione	Importo progetto	Importo finanziato
Programmazione 2018		
Udine Via Mantova: costruzione di 25 alloggi di edilizia convenzionata destinati alla locazione	3.750.000,00	1.500.000,00
Nimis via Carducci 36-38-40: risanamento energetico di un fabbricato di 18 alloggi	510.000,00	510.000,00
Mortegliano via Martini 30: risanamento di un fabbricato di 6 alloggi	150.000,00	150.000,00
Comuni vari: manutenzione straordinaria di 15 alloggi sfitti	700.000,00	700.000,00

Accanto a questi interventi, lo scorso mese di marzo è stata effettuata una ulteriore ripartizione di risorse finanziarie da parte della Regione, i cui interventi di nostra competenza sono riportati nella tabella sottostante:

Descrizione	Importo progetto	Importo finanziato
Aquileia V.lo Ara-V.lo Moro: costruzione di 16 alloggi di edilizia convenzionata	2.400.000,00	960.000,00
Comuni vari: manutenzione straordinaria di 10 alloggi sfitti	450.000,00	450.000,00

1. Attività e programmi

Qui di seguito si riportano i dati relativi agli investimenti completati nel corso del 2017 e la loro evoluzione negli ultimi anni.

Descrizione	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo
Nuove costruzioni	12.274.444	12.580.509	2.514.654	1.316.259	0	1.423.125	2.525.009
Manutenzioni straordinarie e recuperi	2.699.509	2.591.295	1.495.462	3.749.470	2.826.834	2.903.053	4.652.621
Riacquisto alloggi e altri incrementi	265.801	197.673	247.129	766.173	1.483.764	384.227	167.652
Totale	15.239.814	15.369.477	4.257.245	5.831.902	4.310.598	4.710.405	7.345.282

I dati esposti evidenziano il calo dei finanziamenti destinati a nuovi interventi nel periodo successivo agli anni 2008-2009, che corrispondono al momento in cui è iniziata la crisi economica. Essi, evidenziano, peraltro il proseguire dell'attività di manutenzione straordinaria del patrimonio



immobiliare con l'utilizzo dei fondi della L.R. 47/1991, che si sono esauriti nel 2017, dei residui fondi regionali (art.22 D.Pres.119/2004), dei fondi regionali M.E.F finalizzati al risanamento energetico (Udine via Divisione Garibaldi Osoppo 2) e di quelli derivanti dalla L.R. 1/2016 (via Divisione Garibaldi Osoppo 6).

Per quanto riguarda gli interventi presentati e finanziati nel primo ciclo di programmazione svolto in collaborazione con i Tavoli territoriali alla fine del 2016, essi risultano in avanzata fase di realizzazione come riportato nella tabella sottostante:

Descrizione	Importo in euro	Stadio di avanzamento
Udine Via Divisione Garibaldi 6 : Riqualificazione energetica di un edificio di n° 42 appartamenti	1.200.000,00	Lavori in corso: fine lavori prevista per il 07/2018
Cervignano: ristrutturazione per la realizzazione di 7-8 appartamenti di un ex-casermetta	820.000,00	Consegna dei lavori 04/2018
Fagagna: ristrutturazione e completamento di un edificio per la realizzazione di 4-5 appartamenti	300.000,00	Lavori in corso: fine lavori prevista per il 06/2019
Treppo Grande: trasformazione di una unità e riqualificazione energetica dell'edificio di 4 alloggi	180.000,00	Fine progettazione 05/2018
Comuni vari: manutenzione straordinaria di 21 alloggi sfitti	820.000,00	4 alloggi conclusi, 6 alloggi con lavori in corso, 3 alloggi in appalto e 8 alloggi in progettazione

Nel corso dell'esercizio sono stati completati i lavori di manutenzione straordinaria degli alloggi finanziati con i fondi statali/regionali stanziati dalla legge 80/2014, destinati al recupero di alloggi ubicati nei comuni di Udine e Manzano e non locabili per necessità di manutenzione straordinaria (lettera b: per interventi fino a 50 mila euro).

Accanto a ciò è continuato il significativo e costante impegno nell'ambito delle manutenzioni ordinarie attraverso l'utilizzo del contributo del fondo sociale erogato dalla Regione e previsto anche dalla nuova L.R. 1/2016 e degli accantonamenti al fondo manutenzioni, effettuati nei bilanci di esercizio degli anni precedenti. In particolare una parte di questi ultimi ha trovato impiego nel finanziare gli interventi previsti dal d.lgs102/2014, in materia di adeguamento dei sistemi di contabilizzazione e ripartizione del riscaldamento degli impianti centralizzati. Nel corso del 2016 e del 2017, infatti, è stata completata l'installazione della contabilizzazione in tutti gli alloggi con impianto centralizzato a distribuzione verticale nei fabbricati Ater mentre per quelli in contesti condominiali è stata completata anche l'installazione nei sistemi a distribuzione orizzontale. Nel corso del 2017 è stata sviluppata la progettazione per l'installazione della contabilizzazione in sistemi a distribuzione orizzontale nei fabbricati Ater per complessivi 204 alloggi, i cui lavori, suddivisi in tre diversi lotti per complessivi 742 mila euro, sono in fase di appalto in questi giorni.



Per quanto riguarda l'attività costruttiva sono in fase avanzata i lavori per la costruzione di 50 nuovi alloggi nell'ambito del programma di riqualificazione funzionale del quartiere S. Giustina, finanziato dallo Stato e dalla Regione con il bando "Contratti di quartiere III-PRUACS", il cui completamento dei lavori è previsto nel mese di giugno - luglio 2018. Analogamente sono in fase di ultimazione i lavori del IV° lotto del programma di riqualificazione del quartiere Polesan a Palazzolo dello Stella, che prevede la costruzione di 16 nuovi alloggi, destinati alla locazione a canone calmierato ai sensi della L.431/98 e di cui si prevede la consegna il prossimo mese di giugno, essendo già stata pubblicata la graduatoria.

Una parte importante è come sempre costituita dai lavori di manutenzione straordinaria degli alloggi riconsegnati dagli inquilini cessati e che necessitano, dopo 25-30 anni di locazione ininterrotta, di interventi edili e soprattutto di adeguamento impiantistico con una spesa, comprensiva di spese tecniche, nell'ordine di 35-40.000 euro per alloggio.

Per quanto riguarda le manutenzioni ordinarie dell'esercizio, che trovano copertura nel conto economico o attraverso lo specifico fondo accantonato in bilancio, esse ammontano a 4,2 milioni di euro, in incremento rispetto all'esercizio 2016 di oltre 250 mila euro, segnale dell'attenzione posta nella conservazione del patrimonio dell'ente. Il bilancio consuntivo si chiude con un utile di esercizio per l'anno 2017 di euro 42.060, in linea con l'esercizio precedente, dopo aver accantonato al Fondo Manutenzioni 0,95 milioni.

L'accantonamento avrebbe potuto essere maggiore, ma sconta l'effetto del necessario appostamento effettuato a fondo rischi di 450 mila euro, a seguito degli accertamenti notificati alla fine dell'anno da diversi comuni per l'imposta IMU relativa all'esercizio 2012. Su tali vertenze sono in corso avanzati contatti per la definizione delle controversie per via bonaria, considerata l'incertezza della norma sull'interpretazione della destinazione della quota del 3,8 per-mille destinata originariamente allo Stato ed a cui quest'ultimo, con successiva modifica normativa, aveva rinunciato.

Per quanto riguarda le imposte dell'esercizio esse sono allineate a quelle dell'esercizio 2016 per effetto del beneficio derivante sia dalle detrazioni fiscali del 65% per le spese sostenute nell'anno per i lavori di risanamento energetico dei fabbricati, sia dai minori incassi di contributi in conto capitale.

La domanda di alloggi di edilizia residenziale rimane comunque sostenuta per la lenta uscita dalla crisi economica e dell'occupazione che ha investito l'Europa e l'Italia in particolare.

A seguito dell'approvazione nell'ottobre 2016 del nuovo Regolamento per l'edilizia sovvenzionata nel 2017 si è proceduto alla pubblicazione di 7 bandi, dei quali 6 comprensoriali, tra cui il nuovo bando per la città di Udine per il quale sono state presentate n° 1.472 domande; come noto con la L.R.1/2016 e la creazione dei Tavoli Territoriali la pubblicazione di bandi comprensoriali costituirà la prassi operativa.



Più in dettaglio nel corso dell'esercizio 2017 gli Uffici hanno ricevuto oltre milleottocento domande di assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata da parte di aspiranti assegnatari, ripartite sui nuovi bandi pubblicati o sui bandi ancora validi limitatamente alle categorie degli anziani (> 65 anni) e degli sfrattati, soggetti che possono presentare domanda anche quando il bando è chiuso, in attesa dei previsti e periodici aggiornamenti della graduatoria.

Da un confronto con i relativi bandi precedenti pubblicati per i medesimi comuni si è registrato un calo della domanda di circa il 20%. Questa riduzione, confermata anche dai bandi delle altre Ater regionali, è, a nostro avviso, in parte riconducibile al fatto che dal 2015 nei nuovi bandi viene richiesto quale parametro di accesso l'I.S.E.E., che considera, nella valutazione della capacità economica del richiedente, non solo gli elementi reddituali ma anche quelli patrimoniali.

Si ritiene, comunque, che nel medio periodo si confermerà l'incremento nella domanda di alloggi a canone moderato (edilizia convenzionata o a canone calmierato), quale conseguenza delle difficoltà dei cittadini, in particolare dei giovani, ad acquistare un alloggio ma anche di fruirne a canone di mercato, a seguito della minore capacità di spesa derivante dall'incertezza economica, dalla maggiore instabilità del posto di lavoro e della conseguente difficoltà di accesso al credito bancario in caso di acquisto. In tale senso la nuova legge regionale 1/2016 ha introdotto, attraverso i nuovi regolamenti di attuazione, una serie di strumenti aggiornati (incentivi alla prima casa, edilizia convenzionata, contributi alla manutenzione ed adeguamento energetico, etc), atti a favorire un più facile accesso delle giovani coppie al bene casa.

In tale senso sono indirizzati i due interventi di edilizia convenzionata ubicati a Udine ed Aquileia, che si svilupperanno nel prossimo biennio e che si affiancano ai 16 alloggi costruiti a Palazzolo dello Stella e ai 50 alloggi in corso di costruzione a Palmanova.

Le assegnazioni effettuate nell'esercizio ammontano a n° 446, che hanno portato alla stipula di n° 233 nuovi contratti di locazione così ripartiti: n° 217 di edilizia sovvenzionata, n° 6 di edilizia convenzionata, n° 10 a canone calmierato (L. 431/98). Ad essi si sono aggiunti n° 48 cambi di alloggio, conseguente ad una sempre più evidente necessità che deriva dall'invecchiamento della popolazione, con richiesta di alloggi collocati al piano terra-rialzato o dotati di ascensore. Le rinunce alle assegnazioni risultano sempre piuttosto numerose e rappresentano, con diverse motivazioni, oltre il 20% delle stesse. Le assegnazioni effettuate riguardano la disponibilità di alloggi derivanti dal ciclo di riatto e manutenzione sia di tipo ordinario (266) che straordinario (15 alloggi) realizzata nell'anno, a cui si sono aggiunti i 30 alloggi ristrutturati con il III° lotto del recupero funzionale del quartiere Polesan a Palazzolo dello Stella e i 10 alloggi ristrutturati a Manzano.

Le numerose richieste di riduzione di canone, derivanti in parte dall'introduzione dell'I.S.E.E. nel calcolo dei canoni, oltre alla considerazione che le cessazioni riguardano canoni di fascia media (fascia B), mentre le nuove assegnazioni riguardano prevalentemente (96%) canoni della fascia "A" (canone medio 64 euro), hanno determinato una riduzione dei ricavi per i canoni di edilizia



sovvenzionata pari a circa il 245mila euro, compensati per circa 180 mila dall'incremento nel contributo regionale del Fondo sociale di cui si è accennato in precedenza.

Nel corso dell'esercizio è continuata l'attività di collaborazione tecnico - amministrativa con altri enti pubblici ed, in particolare con l'ARPA FVG per la sistemazione delle proprie sede di Udine, con il Demanio e la Guardia di Finanza per la costruzione della nuova Caserma della Guardia di Finanza a Cividale del Friuli, per la quale Ater Udine svolge il ruolo di soggetto attuatore, con il Comune di Tricesimo, per la ristrutturazione della casa di riposo di proprietà comunale, con il Comune di Torviscosa, per il recupero funzionale dell'ex-mensa operai e con la Fondazione Coronini - Cronberg di Gorizia, per l'intervento di recupero su Villa Louise.

Infine nel corso dell'esercizio è continuata l'attività di adeguamento delle procedure di affidamento dell'azienda al nuovo Codice degli appalti, approvato nel 2016, ed alle successive modifiche normative introdotte con il d.lgs. 56/2017.

2. Commento ai dati economici

Passando ad esaminare gli aspetti più salienti del bilancio consuntivo 2017 vi segnalo che il valore della produzione ha registrato una riduzione (*a criteri invariati*) del 2,16%, attribuibile per buona parte a quanto spiegato in materia di assegnazioni e canoni di locazione.

Nel dettaglio:

- Riduzione dei canoni di edilizia sovvenzionata (- 284 mila euro);
- Riduzione dei canoni di edilizia convenzionata/L.431/98 (- 15 mila euro)
- Incremento dei canoni delle unità non residenziali (+16 mila euro)
- Riduzione dei compensi di amministrazione (-20 mila euro)
- Incremento dei compensi per attività tecniche (+135 mila euro)
- Riduzione dei ricavi per rimborso lavori dall'utenza (-25 mila)
- Riduzione delle competenze per direzione lavori in contesti condominiali (- 19 mila euro)
- Incremento dei ricavi per rimborsi di personale (+5 mila euro)
- Incremento nelle prestazioni amministrative verso terzi (+ 8 mila euro)
- Riduzione dei proventi diversi non caratteristici (rimborsi assicurativi etc) (-47 mila euro);
- Riduzione delle plusvalenze per le cessione di alloggi e quelle ordinarie (-164 mila euro);

Più in dettaglio i canoni di edilizia sovvenzionata hanno registrato una riduzione di circa il 3% per le ragioni alle quali si è già accennato sopra.

Si ricorda che l'esercizio 2017 è il primo in cui sono applicati i nuovi criteri di calcolo definiti dal Regolamento n. 0208/Pres. del 26.10.2016 che hanno come parametro di riferimento l'I.S.E.E. al posto del reddito complessivo del nucleo familiare. Circa il 65% dei contratti di locazione ricade in



fascia "A", per i quali il limite I.S.E.E. non supera i 10 mila euro, mentre il canone medio applicato ammonta a 107 euro/mese in linea con quello dell'esercizio 2016.

I ricavi di locazione dell'edilizia convenzionata - canone calmierato hanno registrato una riduzione di 15 mila euro rispetto all'esercizio precedente: tuttavia questa tipologia di locazione registrerà un incremento nel 2018 per effetto della prevista consegna dei 16 alloggi realizzati a Palazzolo dello Stella, nell'ambito del "Contratto di quartiere II°" e dei 50 alloggi realizzati con la riqualificazione del quartiere di S. Giustina a Palmanova, che prevedono l'applicazione di canoni a regime calmierato ai sensi della L.431/98 e già citati nel punto *Attività e programmi*.

Passando all'esame dei costi dell'esercizio si evidenzia, come si può desumere in dettaglio dalla Nota Integrativa che accompagna il bilancio d'esercizio, la somma dei costi per materiali e servizi presenta una riduzione di circa 310 mila euro rispetto all'esercizio precedente, ascrivibile per buona parte alla riduzione della voce delle manutenzioni ordinarie (+338 mila), pur compensata complessivamente con quella finanziata con il fondo manutenzione. Infatti i costi di manutenzione ordinaria a conto economico degli alloggi ammontano a 3,05 milioni euro, ai quali si sommano ulteriori 1,15 mio di euro dell'utilizzo del fondo manutenzioni, a conferma dell'attenzione posta al mantenimento del proprio patrimonio edilizio.

Le principali variazioni di spesa rispetto al consuntivo economico del 2016 riguardano le seguenti voci: "spese per sedi e magazzini" (-39 mila euro), "manutenzione hardware e software" (+10 mila euro), "manutenzione macchine ufficio" (- 2 mila euro), "Legali, notarili" (- 2 mila euro), "legali e recupero morosità" (+ 10 mila euro), "inserzioni pubblicitarie appalti etc" (- 1 mila euro), "spese telefoniche" (-1 mila euro), "costi collegamenti reti/internet" (+ 1,2 mila euro), "spese per promozione ed immagine istituzionale" (+0,0 euro), manutenzioni ordinarie alloggi e stabili" (-338 mila euro), "spese di energia elettrica" (-4 mila euro), "spese per gas sedi" (- 4 mila euro), "corsi di formazione" (- 2 mila euro), "manutenzioni automezzi" (+3 mila euro), "varie gestione stabili" (-6 mila euro), "Servizi utenza e riscossione fitti" (+ 9 mila euro), "spese per immobili in condominio gestiti da terzi" (+26 mila euro), "prestazioni professionali tecniche" (+35 mila euro), "varie per costruzioni" (- 2 mila euro), "compensi commissioni e contributi" (+6 mila euro), "assicurazioni varie" (- 2 mila euro), "spese per pulizie" (- 7 mila euro), "spese automobilistiche manutenzione e tecnico" (+8 mila euro), "godimento beni di terzi" (-19 mila euro).

Per quanto concerne il costo del personale esso ha registrato una riduzione di complessivi 48 mila euro, per effetto dell'avvenuto pensionamento di alcuni dipendenti con elevata anzianità.

Tra gli accantonamenti si evidenzia in particolare:

- 950.000 euro destinato alla copertura economica di attività manutentiva ordinaria programmata da realizzarsi nei prossimi esercizi, ed in particolare per la spesa necessaria all'installazione delle valvole termostatiche e dei ripartitori nei fabbricati dove sono presenti impianti centralizzati, ai quali si è fatto cenno in precedenza;



- 450.000 euro a seguito degli avvisi di accertamento relativi all'IMU per il periodo d'imposta 2012 messi dai Comuni e notificati alla fine dell'esercizio, prima della scadenza del termine previsto per l'accertamento;
- la svalutazione di crediti verso l'utenza per 100 mila euro, finalizzata a fronteggiare i crediti di difficile esigibilità, a fronte di un fondo svalutazione che fine esercizio ammonta a 446 mila euro.

Per quanto riguarda gli "oneri diversi di gestione" essi registrano una riduzione complessiva di 80 mila euro, derivante, principalmente, dalla riduzione dell'IVA indetraibile. Le altre voci di spesa hanno avuto un andamento pressoché costante.

La gestione finanziaria ha registrato, così come evidenziato nella relazione tecnica, una riduzione di (-130 mila euro) generata da due fattori: la riduzione delle disponibilità liquide a seguito del progressivo avanzamento dei cantieri più importanti (Palazzolo e Palmanova) e la progressiva scadenza delle obbligazioni con cedola più elevata, conseguenza della riduzione dei tassi di mercato.

Vi informo, infine, che l'Azienda non possiede derivati e/o opzioni di qualsiasi natura e tipo su strumenti finanziari.

3. Evoluzione della gestione

Come già riferito all'inizio della presente relazione il completamento nell'esercizio 2018 degli interventi di Palazzolo e di Palmanova, con la costruzione rispettivamente di 16 e 50 alloggi, esaurisce una importante parte dei programmi sviluppati dall'Ente negli anni scorsi e finalizzati alla riqualificazione di una parte importante del proprio patrimonio edilizio. Come già riferito nel corso del 2018 prenderanno sviluppo e attuazione due nuovi interventi edilizia convenzionata che prevedono, rispettivamente, la realizzazione di 25 alloggi a Udine e 16 alloggi ad Aquileia.

Continuerà, inoltre, l'attività destinata al recupero del patrimonio abitativo esistente, attraverso la manutenzione degli alloggi di risulta e di risanamento energetico dei fabbricati, finalizzato a migliorare le condizioni di gestione e di economicità degli alloggi assegnati alla nostra utenza.

Inoltre, con l'avvenuta conferma da parte della Regione FVG dell'importante risorsa del contributo per il "Fondo sociale", si prevede di mantenere un adeguato livello di manutenzione ordinaria degli alloggi e dei fabbricati su livelli analoghi a quello degli ultimi esercizi.



Confidando di avere riepilogato in modo esaustivo i programmi e le attività svolte dall'Ente nel corso dell'esercizio 2017, dispongo di approvare il bilancio al 31-12-2017 che chiude con un utile d'esercizio di euro 42.060, al netto delle imposte di competenza per 556.578 euro, dopo avere accantonato al "Fondo manutenzioni " 950.000 euro, e di destinare il risultato d'esercizio a riserva.

Udine, lì 14 maggio 2018.

IL DIRETTORE GENERALE

(dott. Riccardo Toso)

+

ALLEGATO E

AZIENDA TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

RELAZIONE
DEL
COLLEGIO UNICO DEI
REVISORI

ANNO 2017

ATER – Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Udine

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

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 UDINE, 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 UDINE è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER DI UDINE 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 UDINE 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 UDINE 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 UDINE 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.

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 UDINE in nota integrativa.

Trieste, 15 maggio 2018

Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti

Firmato Dott.ssa Marina Monassi

Firmato dott.ssa Martina Malalan

Firmato dott. Andrea Zampar



Gent.ma Signora
dott.ssa Marina Monassi
Presidente Collegio Revisori

Gent.ma Signora
dott.ssa Martina Malalan
Componente Collegio Revisori

Preg.mo Sig.
dott. Andrea Zampar
Componente Collegio Revisori

OGGETTO: revisione Bilancio Esercizio 2017 - Attestazione

Si rilascia la presente lettera di attestazione in relazione alla revisione legale dei conti da Voi svolta sul bilancio dell'Azienda ATER di Udine al 31 dicembre 2017 finalizzata alla formulazione di un giudizio in merito al fatto che il bilancio fornisca una rappresentazione veritiera e corretta, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione .

Noi confermiamo:

Bilancio d'esercizio

- Abbiamo adempiuto alle nostre responsabilità, come stabilito nei termini dell'incarico con la nomina del Collegio sindacale in data 18.04.2017 per la redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; in particolare il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli stessi.
- Le assunzioni significative da noi utilizzate per effettuare le stime contabili sono ragionevoli.
- I rapporti e le operazioni con parti correlate sono stati contabilizzati in modo appropriato e rappresentati in bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione.
- Tutti gli eventi successivi alla data di riferimento del bilancio e per i quali le norme che disciplinano la redazione del bilancio richiedono rettifiche o un'informativa nel bilancio, sono stati oggetto di rettifica o di informativa.
- Gli effetti di errori non corretti non sono significativi, sia singolarmente sia nel loro insieme, per il bilancio nel suo complesso.

Informazioni fornite

- Vi abbiamo fornito:
 - accesso a tutte le informazioni che eravamo consapevoli essere pertinenti alla redazione del bilancio, quali registrazioni, documentazione e altri aspetti;



- le ulteriori informazioni che ci avete richiesto ai fini della revisione contabile;
 - la possibilità di contattare senza limitazioni i soggetti nell'ambito dell'impresa dai quali voi ritenevate necessario acquisire elementi probativi.
- Tutte le operazioni sono state registrate nelle scritture contabili e riflesse in bilancio.
 - Vi abbiamo informato dei risultati della nostra valutazione del rischio che il bilancio possa contenere errori significativi dovuti a frodi.
 - Non vi sono potenziali richieste di danni o accertamenti di passività che, a parere dei nostri legali, possano probabilmente concretizzarsi e quindi tali da dover essere evidenziate nel bilancio come passività. Non vi sono passività rilevanti, perdite potenziali per le quali debba essere effettuato un accantonamento in bilancio d'esercizio, oppure evidenziate nelle note esplicative, e utili potenziali che debbano essere evidenziati nelle note esplicative. Non vi sono perdite che si debbano sostenere in relazione all'esecuzione o all'incapacità di evadere gli impegni assunti o altre tipologie di contratti onerosi.
 - Le assunzioni significative da noi utilizzate per effettuare le stime contabili sono ragionevoli. Vi abbiamo fornito tutti gli elementi e le informazioni in nostro possesso utili ai fini delle valutazioni da noi effettuate.
 - Vi abbiamo fornito tutte le informazioni in merito alle frodi o alle sospette frodi di cui siamo a conoscenza e che interessano l'impresa e coinvolgono:
 - i vertici aziendali;
 - i dipendenti con ruoli significativi nell'ambito del controllo interno; ovvero
 - altri soggetti, nel caso in cui le frodi possano avere un effetto significativo sul bilancio.
 - Vi abbiamo fornito tutte le informazioni in merito a segnalazioni di frodi o a sospette frodi, che influenzano il bilancio dell'impresa, comunicate da dipendenti, ex dipendenti, analisti, autorità di vigilanza o da altri soggetti.
 - Vi abbiamo informato di tutti i casi noti di non conformità o di sospetta non conformità a leggi o regolamenti i cui effetti dovrebbero essere tenuti in considerazione nella redazione del bilancio.
 - Vi abbiamo informato dell'identità delle parti correlate dell'impresa e di tutti i rapporti e operazioni con parti correlate di cui siamo a conoscenza.

Non vi sono, in aggiunta a quanto illustrato nelle note al bilancio:

- a. eventi occorsi in data successiva al 31.12.2017 tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella predisposta dagli organi dell'Azienda, tale da richiedere rettifiche al bilancio o l'esposizione di informativa integrativa;
- b. accordi con istituti finanziari che comportano compensazioni fra conti attivi o passivi o altri accordi che comportano indisponibilità di conti attivi, di linee di credito, o accordi di natura similare;
- c. perdite che si devono sostenere in relazione alla evasione o incapacità di evadere gli im-



pegni assunti.

- Le imposte sul reddito sono state determinate mediante una corretta interpretazione della normativa fiscale vigente tenuto anche conto delle strategie di ottimizzazione del carico fiscale poste in essere. Tutta la documentazione a supporto è stata messa a Vostra disposizione. Non abbiamo ricevuto informazioni o pareri che sono in contraddizione gli importi contabilizzati in bilancio nonché con le informazioni fornite nelle note esplicative relativamente alle imposte sul reddito. Vi attestiamo inoltre che Vi abbiamo fornito tutti gli elementi e le informazioni rilevanti necessari per comprendere gli accantonamenti relativi alle imposte della Società ed ogni altro aspetto rilevante ad esso correlato.
- Vi confermiamo che il bilancio d'esercizio, costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria, di conto economico complessivo e delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note, e la relazione sulla gestione che Vi abbiamo trasmesso in data 3 maggio 2018 sono conformi a quelli che saranno depositati presso la sede sociale. Ci impegniamo inoltre a darVi tempestiva comunicazione delle eventuali modifiche che fossero apportate ai suddetti documenti prima del deposito. E' nostra la responsabilità di informare i revisori circa l'emergere di eventi che possano avere un effetto sul bilancio tra la data di rilascio della relazione e la data di approvazione del bilancio.
- Infine si attesta che quanto sopra dichiarato non modifica il regime di responsabilità al quale è soggetto l'Organo Amministrativo per la corretta presentazione nel bilancio della situazione patrimoniale, finanziaria e del conto economico, in conformità alle norme di legge interpretate ed integrate da corretti principi contabili.

Udine, 15 maggio 2018

Responsabile Amministrativo

rag. Laura Dal Torre

Direttore Generale

dott. Riccardo Toso