

Delibera n. 14/2020 del 29.05.2020

000413

OGGETTO: Approvazione bilancio di esercizio al 31.12.2019 di Ater Alto Friuli.



L'anno 2020 alle ore 11.00 del giorno ventinove del mese di maggio, convocato dal Presidente mediante avvisi recapitati ai singoli componenti, presso la sede dell'Ente, in Udine, si è riunito il Consiglio di amministrazione dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Udine.

Sono presenti, in persona o tramite videoconferenza o collegamento telefonico ai sensi del Regolamento dei lavori consiliari, i Signori:

Consiglieri:

Giorgio Michelutti	presente
Astrid Burelli	assente giustificato
Lorio Murello	presente
Laura Tosoni	presente

Sindaci:

Marina Monassi	presente
Martina Malalan	presente
Andrea Zampar	presente

Presiede il Presidente dell'ATER: Giorgio Michelutti

Verbalizza il Direttore dell'ATER: Riccardo Toso

In considerazione dell'argomento trattato il Presidente invita a presenziare alla seduta la dott.ssa Sondra Canciani, Dirigente dell'Unità Locale Alto Friuli e già Direttore generale e Direttore dell'incorporata Ater dell'Alto Friuli.

Il Consiglio,

VISTE le delibere n. 19/2019 dell'Ater Alto Friuli e n. 21/2019 dell'Ater di Udine di approvazione della fusione per incorporazione dell'Ater Alto Friuli nell'Ater di Udine con decorrenza dall'1.1.2020 e che pertanto con effetto da tale data quest'ultima subentra in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi dell'incorporata;

VISTO l'art. 14 della L.R. 14/2019;

VISTO l'art. 14 dello Statuto dell'Ater di Udine;

VISTO l'art. 6 del vigente "Regolamento di contabilità e controllo di gestione" dell'Ater di Udine;

VISTA la documentazione che compone il Bilancio d'esercizio al 31.12.2019 dell'Ater Alto Friuli e i prospetti analitici che lo accompagnano riguardanti la gestione dell'esercizio 2019, redatti, nei termini previsti dall'art. 6 del vigente "Regolamento di contabilità e controllo di gestione" dell'azienda, dalla dott.ssa Sondra Canciani e dal Direttore dott. Riccardo Toso;

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;

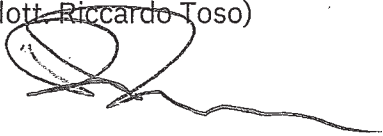
all'unanimità delibera

- di approvare il Bilancio dell'esercizio 2019 dell'Ater Alto Friuli, come riportato nell'allegato alla presente delibera di cui fa parte integrante e sostanziale, a firma della dott.ssa Sondra Canciani, Dirigente dell'Unità Locale Alto Friuli e del Direttore dell'Ater di Udine dott. Riccardo Toso; detto allegato viene conservato al sub n. 12) della Raccolta degli allegati alle delibere del Consiglio di amministrazione;

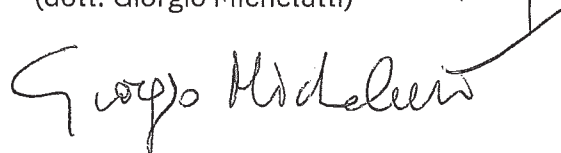
Delibera n. 14/2020 del 29.05.2020

- di destinare l'utile di esercizio per l'importo di € 1.303,96 alla riserva "Utili portati a nuovo".

IL SEGRETARIO
(dott. Riccardo Toso)



IL PRESIDENTE
(dott. Giorgio Michelutti)



La presente delibera verrà inviata all'organo di vigilanza ai sensi dell'art. 15 comma 3 della L.R. n. 14/2019.

ATER ALTO FRIULI

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

Bilancio al 31/12/2019

Stato patrimoniale attivo	31/12/2019	31/12/2018
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
(di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di sviluppo		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	32.522	23.350
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre ...		
	32.522	23.350
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	47.005.220	45.089.272
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.451	2.543
4) Altri beni	11.988	18.488
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	2.439.984	3.034.845
	49.458.643	48.145.148
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d bis) altre imprese		
2) Crediti		
a) Verso imprese controllate		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
b) Verso imprese collegate		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
c) Verso controllanti		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
d) Verso imprese sottoposte al controllo delle		

controllanti			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
d bis) Verso altri			
- entro l'esercizio	788		788
- oltre l'esercizio			
		788	788
		788	788
3) Altri titoli		6.878.036	6.765.404
4) Strumenti finanziari derivati attivi			
		6.878.824	6.766.192
Totale immobilizzazioni		56.369.989	54.934.690

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		3.168	3.187
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			
		3.168	3.187

II. Crediti

1) Verso clienti			
- entro l'esercizio	181.864		186.763
- oltre l'esercizio	294.401		344.518
		476.265	531.281
2) Verso imprese controllate			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
3) Verso imprese collegate			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
4) Verso controllanti			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
5 bis) Per crediti tributari			
- entro l'esercizio	28.621		5.575
- oltre l'esercizio			
		28.621	5.575
5 ter) Per imposte anticipate			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
5 quater) Verso altri			
- entro l'esercizio	330.231		288.445
- oltre l'esercizio			38.247
		330.231	326.692
		835.117	863.548

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali	3.179.133	4.512.829
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	620	786
	3.179.753	4.513.615

Totale attivo circolante **4.018.038** **5.380.350**

D) Ratei e risconti **1.894** **1.078**

Totale attivo **60.389.921** **60.316.118**

Stato patrimoniale passivo **31/12/2019** **31/12/2018**

A) Patrimonio netto

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

VI. Altre riserve

Riserva straordinaria	156.873	156.303
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile		
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni		
Versamenti in conto aumento di capitale		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti a copertura perdite		
Riserva da riduzione capitale sociale		
Riserva avanzo di fusione		
Riserva per utili su cambi non realizzati		
Riserva da conguaglio utili in corso		
Varie altre riserve		
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)	33.530.154	33.530.154
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)		
Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui		

all'art. 2 legge n.168/1992		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione EURO		
Riserva da condono		
riserva finanziamenti statali e regionali tassati irap	14.376.068	13.934.084
Conto personalizzabile		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)	(2)
Altre ...		
	<hr/>	<hr/>
	47.906.220	47.464.236
	48.063.093	47.620.539
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		
IX. Utile d'esercizio	1.304	570
IX. Perdita d'esercizio	()	()
Acconti su dividendi	()	()
Perdita ripianata nell'esercizio		
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	49.845.500	49.402.212
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite		
3) Strumenti finanziari derivati passivi		
4) Altri	2.069.202	2.024.574
Totale fondi per rischi e oneri	2.069.202	2.024.574
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	696.565	666.122
D) Debiti		
<i>1) Obbligazioni</i>		
- entro l'esercizio	<hr/>	<hr/>
- oltre l'esercizio		
<i>2) Obbligazioni convertibili</i>		
- entro l'esercizio	<hr/>	<hr/>
- oltre l'esercizio		
<i>3) Verso soci per finanziamenti</i>		
- entro l'esercizio	<hr/>	<hr/>
- oltre l'esercizio		
<i>4) Verso banche</i>		
- entro l'esercizio	<hr/>	<hr/>
- oltre l'esercizio		

<i>5) Verso altri finanziatori</i>		
- entro l'esercizio	269.071	268.967
- oltre l'esercizio	5.457.632	5.726.703
		5.995.670
<i>6) Acconti</i>		
- entro l'esercizio	379.103	343.977
- oltre l'esercizio		
		343.977
<i>7) Verso fornitori</i>		
- entro l'esercizio	239.458	431.692
- oltre l'esercizio		
		431.692
<i>8) Rappresentati da titoli di credito</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
<i>9) Verso imprese controllate</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
<i>10) Verso imprese collegate</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
<i>11) Verso controllanti</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
<i>11 bis Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
<i>12) Tributari</i>		
- entro l'esercizio	266	62.287
- oltre l'esercizio		
		62.287
<i>13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>		
- entro l'esercizio	141	37.896
- oltre l'esercizio		
		37.896
<i>14) Altri debiti</i>		
- entro l'esercizio	1.285.337	1.169.092
- oltre l'esercizio	118.710	156.957
		1.326.049
		5.726.703
Totale debiti	7.749.718	8.197.571
E) Ratei e risconti	28.936	25.639
Totale passivo	60.389.921	60.316.118

Conto economico	31/12/2019	31/12/2018
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.550.205	1.593.901
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	125.645	63.443
5) <i>Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>		
a) Vari	51.179	36.447
b) Contributi in conto esercizio	133.945	195.388
	185.124	231.835
Totale valore della produzione	1.860.974	1.889.179
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.872	4.531
7) Per servizi	404.661	399.319
8) Per godimento di beni di terzi	7.814	7.521
9) <i>Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	634.948	626.679
b) Oneri sociali	175.205	179.937
c) Trattamento di fine rapporto	55.033	57.947
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	1.299	1.252
	866.485	865.815
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.411	10.300
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	447.649	439.449
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	462.060	449.749
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	19	177
12) Accantonamento per rischi		24.000
13) Altri accantonamenti	52.000	60.000
14) Oneri diversi di gestione	84.978	101.602
Totale costi della produzione	1.882.889	1.912.714
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(21.915)	(23.535)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) <i>Proventi da partecipazioni</i>		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		

16) Altri proventi finanziari

a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni da imprese controllate da imprese collegate da controllanti da imprese sottoposte al controllo delle controllanti altri ...			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	112.632		124.139
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d) Proventi diversi dai precedenti da imprese controllate da imprese collegate da controllanti da imprese sottoposte al controllo delle controllanti altri	24.382		34.932
		24.382	34.932
		137.014	159.071

17) Interessi e altri oneri finanziari

verso imprese controllate verso imprese collegate verso imprese controllanti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti altri	2.778		2.205
		2.778	2.205

17 bis) Utili e perdite su cambi

Totale proventi e oneri finanziari	134.236	156.866
-------------------------------------------	----------------	----------------

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

18) Rivalutazioni

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

19) Svalutazioni

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

Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
------------------------------------------------------------------------	--	--

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	112.321	133.331
------------------------------------------------	----------------	----------------

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

a) Imposte correnti	111.017		132.761
b) Imposte di esercizi precedenti			
c) Imposte differite e anticipate			
imposte differite			
imposte anticipate			
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
		111.017	132.761

21) Utile (Perdita) dell'esercizio		1.304	570
-------------------------------------------	--	--------------	------------

IL DIRIGENTE ULAF
Dott.ssa Sondra Canciani

IL DIRETTORE
dott. Riccardo Toso

ATER ALTO FRIULI

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

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Amministratori, Signori Revisori, il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 1.304.

Premessa

Il presente bilancio viene portato all'approvazione entro il termine statutario, così come previsto al comma 4 dell'art. 14 dello Statuto dell'Ater di Udine, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 0160/Pres, dd. 16/09/2019, pubblicato sul B.U.R. della Regione Friuli Venezia Giulia n. 40 del 2/10/2019.

Finalità istituzionali

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

Funzioni

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

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 39 della L.R. 1/2016, fino al 31.8.2019 le funzioni di Direttore Generale di Ater Alto Friuli sono state esercitate dal Dirigente Amministrativo dell'Azienda.

Nell'agosto 2019 è stata approvata la legge n° 14/2019 "Ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche alla legge regionale 1/2016 in materia di edilizia residenziale pubblica.

La citata norma ha modificato la "governance" del sistema delle Ater regionali, istituendo il Consiglio di Amministrazione e la figura del Direttore.

Il Consiglio di Amministrazione di Udine nominato con Decreto del Presidente della Regione n. 0146/pres del 30.08.2019 ha avuto l'incarico di svolgere le proprie funzioni anche per Ater Alto Friuli fino alla sua incorporazione in Ater Udine.

L'incarico di Direttore è stato confermato al Dirigente Amministrativo di Ater Alto Friuli.

A seguito della incorporazione avvenuta lo scorso 1 gennaio, è stato nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione di Ater Udine con Decreto del Presidente della Regione n. 0229/pres del 24.12.2019 che approverà il presente bilancio consuntivo.

A seguito della L.R. 1/2016 ed in particolare degli artt. 41 e 51, con decreto n. 088/Pres. del 18 aprile 2017 è stato nominato l'attuale Collegio Unico dei Revisori dei Conti delle Ater del Sistema regionale che con nota dell'Assessore alle infrastrutture e territorio dello scorso 16 aprile, è stato prorogato.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Come noto dal 1 gennaio Ater Alto Friuli si è unito per incorporazione con Ater Udine a seguito di quanto previsto dalla L.R. 14/2019.

Riguardo alle misure emergenziali anti Covid-19 assunte a partire dal 23 febbraio scorso, trattandosi di eventi che si sono generati nel corso dell'anno 2020, non generano rettifiche alle poste che compongono il bilancio d'esercizio al 31.12.2019 ed il cui impatto potrà essere valutato in maniera attendibile solo nel corso dei prossimi mesi e con eventuali ripercussioni sul bilancio dell'esercizio in corso di Ater Udine. L'unità locale di Tolmezzo ha adempiuto a tutte le disposizioni normative previste in attuazione delle disposizioni aziendali adottate dal Datore di lavoro in collaborazione con l'RSPP.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

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

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

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

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

Si segnala che i finanziamenti (contributi) statali e regionali relativi a interventi di costruzione, recupero, manutenzione straordinaria ricevuti nell'esercizio sono stati accantonati tra le riserve del patrimonio netto. La scelta è stata dettata

da chiarimenti ed approfondimenti avvenuti sull'oggetto nel nostro settore specifico; questi finanziamenti sono dei contributi finalizzati alla realizzazione delle attività sopraindicate e potranno in futuro essere appostati a conto economico per le relative quote di competenza.

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

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

Materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

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

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

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

Operazioni di locazione finanziaria (leasing) (Nessuna appostazione)

Crediti

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

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

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

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

Per quanto riguarda la morosità dell'utenza, si ritiene adeguato il Fondo Svalutazione Crediti che copre interamente la quota di morosità riferita agli utenti cessati, ritenuta di difficile recupero, nonché la restante morosità dell'utenza ATER. Tale valore corrisponde al 32,93% della morosità complessiva relativa agli utenti ATER.

Debiti

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

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

Rimanenze magazzino

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

Titoli

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

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

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

Partecipazioni, Azioni proprie, Strumenti finanziari derivati (Nessuna appostazione)

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Risultano costituiti:

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

Fondo TFR

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

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

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

Imposte sul reddito

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

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

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

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

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

Riconoscimento ricavi

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

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

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

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

Impegni, garanzie e passività potenziali

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

Parimenti l'Azienda non ha rischi remoti da segnalare.

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

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

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

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (Nessuna appostazione)

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
32.522	23.350	9.172

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				23.350				23.350
Costo				23.350				23.350
Rivalutazioni								
Ammortamenti (Fondo ammortamento)								
Svalutazioni								
Valore di bilancio				23.350				23.350
Variazioni nell'esercizio				23.583				23.583
Incrementi per acquisizioni				23.583				23.583
Riclassifiche (del valore di bilancio)								
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)								
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio								

Ammortamento dell'esercizio				14.411				14.411
Svalutazioni effettuate nell'esercizio								
Altre variazioni								
Totale variazioni				9.172				9.172
Valore di fine esercizio								
Costo			10.636	145.519				156.155
Rivalutazioni								
Ammortamenti (Fondo ammortamento)			10.636	112.997				123.633
Svalutazioni								
Valore di bilancio				32.522				32.522

Spostamenti da una ad altra voce

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

Nel bilancio al 31/12/2019 si è ritenuto opportuno effettuare una riclassificazione delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente bilancio per un adeguamento al nuovo piano dei conti.

Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno

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

Non è stata effettuata alcuna attività in tal senso.

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo (Nessuna appostazione)
Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio (Nessuna appostazione)
Contributi in conto capitale (Nessuna appostazione)

Finanziamenti di E.R.P

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

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
49.458.643	48.145.148	1.313.495

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	59.372.150		25.702	299.086	3.034.845	62.731.783
Rivalutazioni	524.477		422	6.203		531.102
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.248.851		23.581	286.801		11.559.233
Svalutazioni	3.558.504					3.558.504
Valore di bilancio	45.089.272		2.543	18.488	3.034.845	48.145.148
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	2.352.847			3.159	1.724.152	4.080.158
Riclassifiche (del						

valore di bilancio)						
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)				44.607	2.319.013	2.363.620
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio						
Ammortamento dell'esercizio	436.899		1.092	9.659		447.649
Svalutazioni effettuate nell'esercizio						
Altre variazioni				44.607		44.607
Totale variazioni	1.915.948		(1.092)	(6.500)	(594.861)	1.313.495
Valore di fine esercizio						
Costo	61.724.997		25.702	302.245	2.439.984	64.492.928
Rivalutazioni	524.477		422	6.203		531.102
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.685.750		24.673	296.460		12.006.883
Svalutazioni	3.558.504					3.558.504
Valore di bilancio	47.005.220		1.451	11.988	2.439.984	49.458.643

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

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

Le acquisizioni d'esercizio per complessivi € 2.352.847 sono dovute a:

- € 52.817 costo acquisto terreno relativo all'intervento di nuova costruzione di 8 alloggi e 4 unità commerciali a Venzone;
- € 1.973.072 acquisizione nuova costruzione di 8 alloggi e 4 unità commerciali a Venzone;
- € 269.441 per lavori straordinari di rivestimenti a cappotto e rifacimenti di manti di copertura, serramenti, adeguamento impianti e antenne tv in diversi fabbricati di proprietà in locazione nei comuni di Comeglians, Forni di Sopra, Gemona del Friuli, Montenars, Osoppo, Sutrio, Tarvisio, e Tolmezzo e Trasaghis;
- € 57.517 per lavori straordinari di rivestimenti a cappotto e rifacimenti di manti di copertura, serramenti, adeguamento impianti e antenne tv in diversi fabbricati di proprietà superficaria in locazione nei comuni di Buia, Gemona del Friuli, Osoppo, Ovaro, Pontebba e Tarvisio;

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

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

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

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

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

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

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

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

Il medesimo criterio è stato mantenuto e le eventuali acquisizioni e per le nuove costruzioni capitalizzate nel 2018. L'importo complessivo delle Aree ammonta a € 4.686.598. Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

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

Non sono state eseguite svalutazioni né ripristino di valori precedenti

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2018	3.034.845
Acquisizione dell'esercizio	1.724.152
Cessioni dell'esercizio	(2.319.013)
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Altre variazioni	
Saldo al 31/12/2019	2.439.984.

DESCRIZIONE	LAVORI ANNI PRECEDENTI	LAVORI ANNO 2019	LAVORI PATRIMONIALIZZATI	SALDO FINALE
Realizzazione n. 8 alloggi a Venzone	€ 1.820.738,13	€ 205.150,91	€ 2.025.889,04	€ -
L.R. 47/91 - Località diverse	€ 3.572,79	€ 23.814,92	€ -	€ 27.387,71
Riatto alloggi sfitti Cave del Predil	€ -	€ -	€ -	€ -
Recupero n. 9 minialloggi a Gemona del Friuli	€ 406.503,12	€ 96.359,69	€ -	€ 502.862,81
L.R. n. 24/99 art. 16 "Fondo sociale" - manutenzione straordinaria	€ 21.586,38	€ 279.223,50	€ 18.577,79	€ 282.232,09
Interventi di manutenzione straordinaria - pronto intervento	€ -	€ 49.629,20	€ 49.629,20	€ -
Interventi di manutenzione straordinaria su alloggi Edilizia Convenzionata	€ -	€ -	€ -	€ -
L.R. 1/2016 P.A. 2016-2017 - NC fabbricato di 12 alloggi (6 + 6) in Gemona del Friuli - via Cjarnescule	€ 137.677,40	€ 447.161,99	€ -	€ 584.839,39
Interventi efficienza energetica e fonti rinnovabili	€ -	€ -	€ -	€ -
Riqualificazione energetica fabbricato Moggio Udinese	€ 87.001,39	€ 62.114,05		€ 149.115,44
Realizzazione contacalorie ed adeguamento CT correlate (impianti centralizzati)	€ 554.049,42	€ 219.605,53	€ 127.221,26	€ 646.433,69
Manutenzione straordinaria - Riatto alloggi sfitti ("Fondo Sociale" L.R. 1/2016)	€ -	€ 87.892,60	€ 87.892,60	€ -
Manutenzione straordinaria - Copertura fabbricato in Tolmezzo via Val Tagliamento 10-12-14-16 ("Fondo Sociale" - L.R. 1/2016)	€ 3.715,98	€ 6.087,07	€ 9.803,05	€ -
L.R. 1/2016 - P.A. 2017 - man.straordin. Comune di Pontebba via Roma 49 (sostituzione scuretti)	€ -	€ 2.327,84	€ -	€ 2.327,84
L.R. 1/2016 P.A. 2017 - man. Straord/riqualif. Energ. Gemona via Tarcento 10-12, 27-29 e 18 (serramenti)	€ -	€ 2.898,96	€ -	€ 2.898,96
L.R. 1/2016 P.A. 2017 - man. straord/riqualif. energ. Tolmezzo via Val Tagliamento 10-12-14-16 (serramenti)	€ -	€ 9.944,09	€ -	€ 9.944,09
Manutenzione straordinaria - Lavori sostituzione n. 12 generatori di calore in Gemona via Tarcento	€ -	€ 52,00	€ -	€ 52,00
Manutenzione straordinaria - Lavori sostituzione n. 16 generatori di calore in Gemona del Friuli	€ -	€ 20.014,60	€ -	€ 20.014,60
L.R. 1/2016 P.A. 2017 - Lavori di manut.straord.fabbr.in Pontebba, via Stazione 24 (sost.scuretti)	€ -	€ 1.329,11	€ -	€ 1.329,11
L.R. 1/2016 P.A. 2016-17 - man.straord7riqual.energ.in Osoppo v. Brannenburg, Garibaldi, Toscana (serramenti)	€ -	€ 195.586,27	€ -	€ 195.586,27
L.R. 1/2016 P.A. 2017 - lavori man.straord. Comune di Osoppo via Batterie 53	€ -	€ 11.611,95	€ -	€ 11.611,95
L.R. 1/2016 P.A. 2017 - Lavori di manutenz.straord./riqualificazione energetica Forni di Sotto	€ -	€ 3.347,65	€ -	€ 3.347,65
	€ 3.034.844,61	€ 1.724.151,93	€ 2.319.012,94	€ 2.439.983,60

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

L'incremento è dato dagli stati di avanzamento dei lavori, mentre il decremento è dovuto allo storno dei valori degli appalti conclusi ai conti relativi al patrimonio proprio, con l'avvertenza che per i cantieri aperti al 31/12/2019 è quantificato lo stato di avanzamento per la sola parte ricompresa nella documentazione formalmente prevista dalla normativa sui Lavori Pubblici.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2019 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

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

Contributi in conto capitale (Nessuna appostazione)

Finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 l'ATER ha contabilizzato finanziamenti regionali e statali per complessivi di € 574.427 per il recupero conservativo, interventi manutentivi straordinari e nuove costruzioni interamente utilizzati, come sotto indicati:

€ 168.000.DPCM del Fondo Casa (cantiere Venzone);

€ 36.000 contributo relativo a 1 annualità di edilizia convenzionata di cui alla L.R. 6/2003 (cantiere Amaro);

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

€ 199.737 di cui Fondo sociale L.R. 24/99 e L.R. 1/2016 (Comuni vari)

Riguardo al Fondo sociale regionale L.R. 1/2016 art. 44 annualità 2019, oltre agli importi capitalizzati di cui sopra, sono stati utilizzati € 132.443 per interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio di edilizia sovvenzionata.

Rimangono ancora a disposizione per complessivi € 1.053.800,56 e sono contabilizzati tra i debiti verso la Regione, i fondi del Fondo sociale regionale L.R. 24/99 art. 16 e L.R. 1/2016 art. 44 (fondi 2012 per € 193.121,75; 2013 di € 132.905,25; 2014 di € 148.355,24, 2016 € 161.060,04, 2017 € 150.244,51, 2018 € 92.514,14 e 2019 € 99.880,99) da utilizzare per interventi programmati; fondi L.R 47/91 per € 75.718,64;

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

Operazioni di locazione finanziaria (nessuna appostazione)

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
6.878.824	6.766.192	112.632

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

Trattasi di polizze di capitalizzazione

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio								
Costo							6.765.404	
Rivalutazioni								
Svalutazioni								
Valore di bilancio							6.765.404	
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni							112.632	
Riclassifiche (del valore di bilancio)								
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)								
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio								
Svalutazioni effettuate nell'esercizio								
Altre variazioni								
Totale variazioni							112.632	
Valore di fine esercizio								
Costo							6.878.036	
Rivalutazioni								
Svalutazioni								
Valore di bilancio							6.878.036	

Partecipazioni, Strumenti finanziari derivati (Nessuna appostazione)

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

Trattasi di cauzioni relative a depositi per lavori.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2018	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2019
Imprese controllate							

Imprese collegate						
Imprese controllanti						
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti						
Altri	788					788
Arrotondamento						
Totale	788					788

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

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

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine (Nessuna appostazione)

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
6.878.036	6.765.404	112.632

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Incrementi per acquisizioni	Riclassifiche	Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	Rivalutazioni	Svalutazioni	Altre variazioni	Fair value
Titoli a cauzione							
Titoli in garanzia							
Altri (F.do svalutazione titoli immob.ti)						112.632	
Strumenti finanziari derivati							
Arrotondamento							
Totale						112.632	

L'incremento è l'importo capitalizzato degli interesse maturati sul capitale.

Analisi del valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile	Fair value
Crediti verso altri	788	
Altri titoli	6.878.036	

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Altri crediti	788	
Totale	788	

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Altri ...	6.878.036	
Totale	6.878.036	

Trattasi di polizze di capitalizzazione.

La polizza Generali di € 1.060.462 ha una durata fino al 2022. La Polizza di Capitalizzazione BNL di € 3.770.500 ha una durata fino al 2020. La Polizza di capitalizzazione Credit Agricole di € 2.047.074 ha una durata fino al 2022.

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

Nessun titolo immobilizzato ha subito cambiamento di destinazione.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
3.168	3.187	(19)

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

Trattasi di materiale vario di cancelleria.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	3.187	(19)	3.168
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
Lavori in corso su ordinazione			
Prodotti finiti e merci			
Acconti			
Totale rimanenze	3.187	(19)	3.168

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita (Nessuna appostazione)

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
835.117	863.548	(28.431)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	531.281	(55.016)	476.265	181.864	294.401	103.927
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese controllanti iscritti						

nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante						
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	5.575	23.046	28.621	28.621		
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante						
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	326.692	3.539	330.231	330.231		
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	863.548	(28.431)	835.117	540.716	294.401	103.927

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

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

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2019 sono così costituiti:

I crediti verso clienti esigibili entro 12 mesi sono pari a € 181.864 e sono costituiti da crediti verso utenti e assegnatari per canoni, servizi a rimborso e quote di riscatto scadute.

I crediti tributari esigibili entro 12 mesi sono complessivamente pari a € 28.621, di cui € 3.420 per importo residuale istanza rimborso deduzione IRAP anni 2010-2011, € 24.927 su acconti irap, € 274 per maggiori ritenute su rivalutazione Tfr.

I crediti verso altri esigibili entro 12 mesi pari a € 330.231, sono costituiti per € 38.247 da crediti verso la Regione FVG per contributi su mutui e anticipazioni regionali; essi hanno una durata correlata a quella del mutuo stesso; € 289.569 per anticipazioni diverse a utenti e assegnatari e condomini per spese condominiali; 2.415 è relativa a crediti diversi (verso la banca tesoriere, per affrancatrice e altri).

I crediti verso clienti esigibili oltre 12 mesi sono pari a € 294.401; per e 102.897 per crediti verso inquilini; per € 254.127 quelli vantati verso ex inquilini che hanno acquistato l'alloggio usufruendo delle agevolazioni per la rateizzazione del pagamento, così come previsto dalla ex L.R. 75/82, e L.R. 6/2003 e successivamente dalle deliberazioni sui piani di vendita; tali crediti sono vincolati con ipoteche a nostro favore. € 62.623 è il fondo svalutazione crediti che è stato utilizzato nel corso dell'anno per € 14.285.

I crediti verso altri esigibili oltre 12 mesi pari a € zero. Fino allo scorso anno erano composti da crediti verso la Regione FVG (fondo unico L.R. 6/2003 art. 23) per finanziamenti pluriennali su interventi costruttivi e di ristrutturazione del patrimonio edilizio dell'Azienda; essi avevano una durata correlata a quella del finanziamento stesso.

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

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante
Italia	476.265				
Totale	476.265				

Area geografica	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	28.621		330.231	835.117

Totale	28.621		330.231	835.117
--------	--------	--	---------	---------

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2018	7.030	76.908	83.938
Utilizzo nell'esercizio		14.285	14.285
Accantonamento esercizio			
Saldo al 31/12/2019	7.030	62.623	69.653

Il fondo svalutazione crediti al 31/12/2019 ammonta a complessivi € 69.653.

E' stato utilizzato per € 14.285 per lo stralcio di 6 posizioni di ex inquilini come da Provvedimento del Direttore n. 103/2019.

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

E' da evidenziare che il valore complessivo dei debiti per morosità dell'utenza ammonta a € 211.531.

Tale valore corrisponde al 32,93% della morosità relativa agli utenti ATER.

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (Nessuna appostazione)

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
3.179.753	4.513.615	(1.333.862)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.512.829	(1.333.696)	3.179.133
Assegni			
Denaro e altri valori in cassa	786	(166)	620
Totale disponibilità liquide	4.513.615	(1.333.862)	3.179.753

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

I depositi bancari sono collocati in su c/c Friuladria Credit Agricole Cassiere dell'Azienda dal 1.1.2017 per € 309.101; in c/c Banca Mediocredito per € 2.862.889 e su c/c BNL per € 48; due c/c postali usati dall'utenza per il versamento delle relative competenze per complessivi € 14.309.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.894	1.078	816

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

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

Non sussistono, al 31/12/2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio		1.078	1.078
Variazione nell'esercizio		816	816
Valore di fine esercizio		1.894	1.894

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

Descrizione	Importo
risconti attivi polizze assicurative	1.641
risconti attivi abbonamenti vari	253
	1.894

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
49.845.500	49.402.212	443.288

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	634.111							634.111
Riserva da soprapprezzo delle azioni								
Riserve di rivalutazione	1.095.491							1.095.491
Riserva legale	51.501							51.501
Riserve statutarie								
Riserva straordinaria	156.303			570				156.873
Riserva da deroghe ex articolo 2423 c.c								
Riserva azioni o quote della società controllante								
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni								
Versamenti in conto aumento di capitale								
Versamenti in conto futuro aumento di capitale								
Versamenti in conto capitale								
Versamenti a copertura perdite								
Riserva da riduzione capitale sociale								
Riserva avanzo di fusione								
Riserva per utili su cambi non realizzati								
Riserva da conguaglio utili in corso								
Varie altre riserve	47.464.236			441.984				47.906.220
Totale altre riserve	47.620.539			442.554				48.063.093
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi								
Utili (perdite) portati a nuovo								
Utile (perdita) dell'esercizio	570			1.304	(570)		1.304	1.304
Perdita ripianata nell'esercizio								
Riserva negativa per								

azioni proprie in portafoglio								
Totale patrimonio netto	49.402.212		443.858	(570)		1.304		49.845.500

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

L'incremento di € 442.554 è dovuto per € 168.000.DPCM del Fondo Casa; € 36.000 Edilizia convenzionata di cui alla L.R. 6/2003; € 38.247,48 di cui al Dpgr 119/2004 art. 23; € 199.736,75 di cui Fondo sociale L.R. 24/99 e L.R. 1/2016; per € 570 quale destinazione del precedente utile d'esercizio alla riserva straordinaria.

Il decremento è dovuto alla destinazione dell'utile del precedente esercizio a riserva straordinaria di € 570.

Dettaglio delle altre riserve

Descrizione	Importo
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)	33.530.154
riserva finanziamenti statali e regionali tassati Irap	14.376.068
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)
Totale	47.906.220

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	634.111		B	634.111		
Riserva da soprapprezzo delle azioni			A,B,C,D			
Riserve di rivalutazione	1.095.491		A,B	1.095.491		
Riserva legale	51.501		A,B	51.501		
Riserve statutarie			A,B,C,D			
Altre riserve						
Riserva straordinaria	156.873		A,B	156.303		
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile			A,B,C,D			
Riserva azioni o quote della società controllante			A,B,C,D			
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni			A,B,C,D			
Versamenti in conto aumento di capitale			A,B,C,D			
Versamenti in conto futuro aumento di capitale			A,B,C,D			
Versamenti in conto capitale			A,B,C,D			
Versamenti a copertura perdite			A,B,C,D			
Riserva da riduzione capitale sociale			A,B,C,D			
Riserva avanzo di fusione			A,B,C,D			
Riserva per utili su cambi non realizzati			A,B,C,D			
Riserva da conguaglio utili in corso			A,B,C,D			
Varie altre riserve	47.906.220			47.906.222		
Totale altre riserve	48.063.093			48.062.525		
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi			A,B,C,D			
Utili portati a nuovo			A,B,C,D			
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio			A,B,C,D			

Totale	49.844.196			49.843.628		
Quota non distribuibile				49.843.628		
Residua quota distribuibile						

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)	33.530.154		A,B	33.530.154		
riserva finanziamenti statali e regionali tassati irap	14.376.068		A,B	14.376.068		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)		A,B,C,D			
Totale	47.906.220					

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente					
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni	634.111	51.501	47.734.200	2.964	48.422.776
Altre variazioni					
incrementi			981.830		981.830
decrementi				2.394	2.394
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				570	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	634.111	51.501	48.716.030	570	49.402.212
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni				(570)	(570)
Altre variazioni					
incrementi			442.554	1.304	443.858
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				1.304	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	634.111	51.501	49.158.584	1.304	49.845.500

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

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

Riserve	Valore
contributi dello Stato	15.930.953
contributi di altri enti	11.593.990
contributi ex art. 55 tuir 917/86	2.705.501
riserva tassata irap finanziamenti statali e regionali	12.116.540
riserva tassata irap fondo sociale regionale	2.259.537
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	540.749
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	
	45.147.270

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

Riserve	Valore
riserva legale	51.501
altre riserve tassate	156.873
riserva tassata contributi frazionati	3.299.710
riserva di rivalutazione ex legge 72/1983	554.742
Riserva sovrapprezzo azioni	
	4.062.826

Riserve negativa per acquisto di azioni proprie (nessuna appostazione)

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.069.202	2.024.574	44.628

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio				2.024.574	2.024.574
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio				52.000	52.000
Utilizzo nell'esercizio				7.372	7.372
Altre variazioni					
Totale variazioni				44.628	44.628
Valore di fine esercizio				2.069.202	2.069.202

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2019, pari a € 2.069.202, risulta così composta:

- Relativamente al Fondo oneri previdenziali futuri riguardano debiti per futuri maggiori oneri previdenziali INPS che fanno seguito ad accertamento per mancati versamenti contributi su maternità. (A tal proposito l'Ater ha in chiuso due ricorsi giudiziari di cui uno in Cassazione). Il valore al 31/12 è di € 2.578.
- Il fondo oneri di manutenzione e ripristino alloggi di edilizia convenzionata è destinato alla manutenzione e ripristino alloggi di edilizia convenzionata dell'Ater; nel 2019 è stato utilizzato per € 1.015 per l'abbattimento

dei costi di manutenzione portandolo a € 49.392.

- Il fondo manutenzione stabili è destinato alla manutenzione e ripristino alloggi di edilizia sovvenzionata. Nel 2019 è stato incrementato di € 52.000 portandolo a € 1.349.820.
- Il fondo oneri di manutenzione e ripristino Cave del Predil è stato utilizzato per complessivi € 1.283 portandolo a € 570.116.
- Il fondo manutenzione e ripristino alloggi L. 431/98 è stato utilizzato per € 116. Attualmente è pari a € 97.295 da destinare ad interventi di manutenzione di alloggi affittati a canone di mercato.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
696.565	666.122	30.443

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	666.122
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	55.033
Utilizzo nell'esercizio	24.590
Altre variazioni	
Totale variazioni	30.443
Valore di fine esercizio	696.565

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

L'incremento di € 30.443 è dovuto per € 2.003 all'imposta sostitutiva anticipata sulla rivalutazione a carico dei dipendenti, € 9.798 quale quota volontaria dei dipendenti destinata ai fondi, € 12.789 liquidazione per personale cessato. L'incremento è dovuto alla quota accantonata per l'anno 2019.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
7.749.718	8.197.571	(447.853)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti						
Debiti verso banche						
Debiti verso altri finanziatori	5.995.670	(268.967)	5.726.703	269.071	5.457.632	4.175.065
Acconti	343.977	35.126	379.103	379.103		
Debiti verso fornitori	431.692	(192.234)	239.458	239.458		
Debiti rappresentati da titoli di credito						
Debiti verso imprese controllate						
Debiti verso imprese collegate						
Debiti verso controllanti						

Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti						
Debiti tributari	62.287	(62.021)	266	266		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	37.896	(37.755)	141	141		
Altri debiti	1.326.049	77.998	1.404.047	1.285.337	118.710	
Totale debiti	8.197.571	(447.853)	7.749.718	2.173.376	5.576.342	4.175.065

I debiti più rilevanti al 31/12/2019 risultano così costituiti:

I debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi pari a € 269.071 sono relativi a anticipazioni regionali da restituire.

La voce acconti entro 12 mesi per € 379.103 accoglie gli anticipi ricevuti dagli inquilini ed assegnatari per spese reversibili.

I Debiti verso fornitori entro 12 mesi per € 239.458 sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione) nella misura corrispondente definito con la controparte. In essi sono compresi i debiti per fatture da ricevere pari a € 149.147.

I debiti tributari entro 12 mesi per € 266 sono relativi a imposta di bollo.

La differenza rispetto allo scorso anno è dovuta al fatto che le ritenute fiscali verso dipendenti e terzi sono state versate entro la fine dell'anno per opportunità vista la fusione prevista per il 1 gennaio.

Il debito verso Enti previdenziali entro 12 mesi pari a € 141 accoglie il debito contributivo maturato sugli stipendi.

La differenza rispetto allo scorso anno è dovuta al fatto che è stato versate entro la fine dell'anno per opportunità vista la fusione prevista per il 1 gennaio.

Nella voce Altri debiti in scadenza entro 12 mesi per € 1.285.337, vi sono erogazioni in via anticipata di finanziamenti regionali per i quali non sono state eseguite od ultimate le opere: di cui € 978.082 quale residuo fondo sociale 2012,2013,2014,2016,2017,2018 e 2019; € 38.247 art. 23 L.R. 3/2006, € 75.719 L.R. 47/91, € 48.195 debiti versati dipendenti per produttività e ferie non godute; € 115.957 depositi cauzionali utenti ed il restante importo di € 29.137 per debiti verso enti previdenziali e fondo sociale verso utenti.

I debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi pari a € 5.457.632 sono relativi a anticipazioni regionali.

Tra gli altri debiti oltre 12 mesi per € 118.710, troviamo i depositi cauzionali utenti per € 118.710.

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

Evidenza dei Debiti per Mutui verso banche e Amministrazione Regionale al 31/12/2019

N.	POSIZIONE	BANCA	RESIDUO DEBITO AL 31/12/2018	RESIDUO DEBITO AL 31/12/2018
1	468	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 74.025,85	€ 69.427,09
2	795	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 96.404,19	€ 90.623,17
3	2915	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 487.957,42	€ 460.848,68
4	2935	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 299.661,21	€ 283.889,55
5	2125	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 201.675,06	€ 192.071,48
6	343	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 656.256,68	€ 625.006,36
7	576	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 520.082,40	€ 496.442,28
8	342	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 585.987,79	€ 559.351,97
9	1169	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 525.663,65	€ 501.769,85
10	395	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 90.755,26	€ 86.809,38

11	1279	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 176.364,41	€ 168.696,39
12	3115	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 87.304,99	€ 83.509,11
13	2596	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 201.290,15	€ 192.538,41
14	2151	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 194.043,38	€ 185.606,72
15	3116	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 500.612,37	€ 480.587,87
16	3117	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 177.364,00	€ 170.269,44
17	2331	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 904.049,89	€ 870.566,57
18	2353	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 23.184,52	€ 22.356,50
19	2092	REGIONE FRIULI-V.G.	€ 192.986,42	€ 186.331,72
			€ 5.995.669,64	€ 5.726.702,54
			€ 5.995.669,64	€ 5.726.702,54

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Obbligazioni	Obbligazioni convertibili	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti rappresentati da titoli di credito
Italia					5.726.703	379.103	239.458	
Totale					5.726.703	379.103	239.458	

Area geografica	Debiti verso imprese controllate	Debiti verso imprese collegate	Debiti verso imprese controllanti	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia					266	141	1.404.047	7.749.718
Totale					266	141	1.404.047	7.749.718

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

(articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

Non vi sono attualmente debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali. In precedenza le garanzie reali su beni sociali riguardavano ipoteche su mutui. Le ultime rate sono state versate nel 2018.

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti						
Debiti verso banche						
Debiti verso altri finanziatori					5.726.703	5.726.703
Acconti					379.103	379.103
Debiti verso fornitori					239.458	239.458
Debiti rappresentati da titoli di credito						
Debiti verso imprese controllate						
Debiti verso imprese collegate						
Debiti verso controllanti						
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti						
Debiti tributari					266	266

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale					141	141
Altri debiti					1.404.047	1.404.047
Totale debiti					7.749.718	7.749.718

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Operazioni di ristrutturazione del debito

Non vi sono operazioni di ristrutturazione del debito

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
28.936	25.639	3.297

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	568	25.071	25.639
Variazione nell'esercizio	10.283	(6.986)	3.297
Valore di fine esercizio	10.851	18.085	28.936

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

Descrizione	Importo
rateo Interessi da anticipazioni regionali	531
rateo spese alloggi sfitti 2° semestre 2019	10.320
risconto interessi da cessionari alloggi	18.085
	28.936

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

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

Vi sono risconti aventi durata superiore a cinque anni pari a € 3.169 essi sono gli interessi su cessionari di alloggi in forma rateale. Il valore elevato dei risconti passivi è relativo ad interessi attivi calcolati sulla cessione degli alloggi per l'intero periodo della dilazione.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.860.974	1.889.179	(28.205)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.550.205	1.593.901	(43.696)
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	125.645	63.443	62.202
Altri ricavi e proventi	185.124	231.835	(46.711)
Totale	1.860.974	1.889.179	(28.205)

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

I ricavi delle vendite e prestazioni pari a € 1.550.205 sono così ripartiti:

- canoni di locazione per complessivi € 1.492.772
 - alloggi in proprietà di edilizia sovvenzionata € 1.416.926;
 - alloggi in proprietà di edilizia convenzionata € 64.978;
 - alloggi in proprietà L. 431/98 € 10.867;
- corrispettivi e rimborsi per amministrazione alloggi € 1.573;
- corrispettivi e rimborsi per manutenzione alloggi € 3.744;
- corrispettivi per rendicontazione servizi € 31.621;
- diritti di segreteria su contratti assegnatari € 2.474
- recupero imposta di registro su contratti locazione € 17.939;
- altri ricavi € 83

Incrementi immobilizzazione per lavori interni € 125.645 sono i corrispettivi tecnici su interventi edilizi (regie su lavori con utilizzo di finanziamenti e con risorse proprie) effettuati dal personale ater.

Gli altri ricavi e proventi per € 185.124 sono così ripartiti:

- recupero spese e diritti di segreteria, rimborsi spese vive e legali, rimborsi e ricavi diversi € 7.879.
- recuperi per sinistri e risarcimenti assicurativi € 2.683;
- g.s.e. – contributo scambio sul posto € 296;
- recupero spese vive € 905;
- recupero spese legali € 20.446;
- rimborsi e ricavi diversi € 1665;
- ricavi di personale distaccato € 17.305;
- I contributi in conto esercizio pari a per € 133.945 si riferiscono a :€ 1.503 contributo gse c/energia; € 132.443, sono l'utilizzo del fondo sociale regionale di cui all'art. 44 della L.r. 1/2016 per spese di manutenzione ordinaria su alloggi di edilizia sovvenzionata oltre all'iva indetraibile (devesi rilevare che con la legge regionale n. 2/2006 art. 49 tale contributo è definito come "finanziamento destinato ad interventi di manutenzione degli immobili di edilizia sovvenzionata).

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	57.351
Fitti attivi	1.492.772
Altre	82
Totale	1.550.205

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	1.550.205
Totale	1.550.205

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

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.882.889	1.912.714	(29.825)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	4.872	4.531	341
Servizi	404.661	399.319	5.342
Godimento di beni di terzi	7.814	7.521	293
Salari e stipendi	634.948	626.679	8.269

Oneri sociali	175.205	179.937	(4.732)
Trattamento di fine rapporto	55.033	57.947	(2.914)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	1.299	1.252	47
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	14.411	10.300	4.111
Ammortamento immobilizzazioni materiali	447.649	439.449	8.200
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime	19	177	(158)
Accantonamento per rischi		24.000	(24.000)
Altri accantonamenti	52.000	60.000	(8.000)
Oneri diversi di gestione	84.978	101.602	(16.624)
Totale	1.882.889	1.912.714	(29.825)

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

L'importo per un totale di € 4.872 di cui spese di cancelleria e stampati per € 2.383 e carburante per autovetture per € 2.489.

Costi per servizi

Questa voce **per complessivi € 404.661** riguarda prevalentemente diverse spese di funzionamento degli uffici: servizio energia € 4.624; gas € 3.742; acqua € 580; rimborso a piè di lista al personale € 1.091 ed indennità chilometriche € 170, una delle spese più rilevanti riguarda la manutenzione ordinaria degli stabili pari a € 121.010 che con la quota di iva indetraibile corrispondenti all'utilizzo del fondo sociale regionale art. 44 L.R. 1/2016. Sono inoltre stati fatti lavori di manutenzione ordinaria per gli alloggi L. 431/98 per € 349 imputati direttamente al relativo fondo rischi, manutenzione macchinari e impianti € 1.400. Le spese professionali su interventi edilizi per complessivi € 14.288 riguardano la redazione dei certificati energetici e accatastamenti. Emolumenti il Collegio sindacale € 4.475. Formazione del personale € 4.202; Servizio pulizie sede € 6.308; servizi commerciali x bollettazione € 7.509; pubblicità appalti € 556; Spese per uso autovetture aziendali comprensivi di manutenzione e assicurazione e bollo € 2.490; Le spese legali per contenzioso con gli inquilini e utenti per € 14.833; Mensa aziendale per il personale dipendente € 13.113; manutenzione macchine ufficio € 786; Servizio elaborazione dati € 10.123; spese telefoniche € 4.271; postali e affrancatura € 2.279; servizi bancari € 479; assicurazioni diverse (patrimonio immobiliare e patrimonio immobiliare e mobiliare, assicurazioni contrattuali del personale) € 52.752; viaggi € 3.834; Commissione accertamento requisiti soggettivi per € 965; spese per la sicurezza € 6.914; Quote associative Federcasa per € 9.248; Costi per alloggi sfitti in gestione e amministrazioni condominiali gestite da terzi € 74.118; Altre spese varie di gestione per € 5.187. Le spese legali e per consulenze sono pari a € 32.996 comprendono consulenze legali per € 12.049, realizzazione qualità aziendale € 2.368, informatiche € 3.682; valutazione immobili € 6.60 nonché servizio gestione del personale € 14.034, DPO privacy e anticorruzione € 205.

Costi per il personale (€ 866.485)

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Retribuzioni	608.448
Premi e altri elementi	26.500
Oneri sociali a carico dell'impresa	175.205
Altri costi	1.299
Accantonamento di fine rapporto	55.033

Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali (€ 14.411)

Ammortamento licenze software	14.411
-------------------------------	--------

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali (€447.649)

sede	9.273
u.i. diverse	4.535
fabbricati di proprietà in locazione	158.818
fabbricati di proprietà in locazione in diritto di superficie	264.273
attrezzature industriali e commerciali (scaffalature)	1.092

autovetture	3.139
mobili e arredi uffici	256
macchine elettriche ed elettroniche	5.865

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni (Nulla da segnalare)

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Il fondo rischi su crediti verso utenti parzialmente utilizzato non è stato incrementato essendo un valore congruo in base al rischio di recupero morosità pendenti degli utenti.

Accantonamento per rischi

Il fondo rischi su crediti verso utenti parzialmente utilizzato non è stato incrementato in quanto il valore è in base al rischio di recupero morosità pendenti degli utenti.

Altri accantonamenti

In analogia all'anno precedente sono stati effettuati accantonamenti per futuri oneri di manutenzione e ripristino alloggi Ater per € 52.000 per eseguire futuri interventi di manutenzione.

Oneri diversi di gestione

L'importo complessivo di € 84.976 è composto per € da 7.511 IMU e per € 1.729 TASI, dall'Iva indetraibile su acquisti per € 31.228 (la quota relativa alla manutenzione ordinaria è riclassificata in questo conto per una migliore rappresentazione contabile) pari al 98% di indetraibilità, dall'imposta di registro sui canoni di locazione € 33.734 (di cui una parte viene recuperata a carico dell'utenza e presente tra i ricavi), imposta di bollo € 1.520; abbonamenti vari € 758, Tributi locali € 1.977, dalla quota a carico Ater del fondo sociale per € 3.744; tassa di concessione governativa € 516; multe e ammende € 724, Imposte esercizi precedenti € 769 e Sopravvenienze e insussistenze passive € 765.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
134.236	156.866	(22.630)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	112.632	124.139	(11.507)
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	24.382	34.932	(10.550)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(2.778)	(2.205)	(573)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	134.236	156.866	(22.630)

Composizione dei proventi da partecipazione (Nessuna appostazione)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	
Debiti verso banche	1.637
Altri	1.141
Totale	2.778

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari						
Interessi fornitori					1.141	1.141
Interessi medio credito					1.637	1.637
Sconti o oneri finanziari						
Interessi su finanziamenti						
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie						
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento						
Totale					2.778	2.778

L'importo complessivo di € 2.778 è composto da interessi su mutui e anticipazioni per € 1.637 mentre € 1.141 sono gli interessi su cauzioni riconosciuti agli inquilini.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					16.691	16.691
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi					120.323	120.323
Arrotondamento						
Totale					137.014	137.014

L'importo complessivo di € 137.014 è composto da interessi su depositi bancari per € 16.691, da € 112.632 per interessi su polizze di capitalizzazione, da cessionari alloggi per € 705 e su mutui e anticipazioni per € 6.986.

Utile e perdite su cambi

Non vi sono utili e perdite su cambi.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

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

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

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
111.017	132.761	(21.744)

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Imposte correnti:	111.017	132.761	(21.744)
IRES	84.374	90.546	(6.172)
IRAP	26.643	42.215	(15.572)
Imposte sostitutive			

Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	111.017	132.761	(21.744)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

Fiscalità differita / anticipata

Non è stata effettuata fiscalità differita e/o anticipata.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	2	2	
Impiegati	14	15	(1)
Operai			
Altri			
Totale	17	18	(1)

Il contratto vigente alla data del 31/12/2019 è il C.C.N.L. Federcasa 2016/2018, recepito in data 28/12/2017, nel mentre per i dirigenti è quello della CISPEL 2009-2013, da ultimo recepito in data 22/12/2009 e confermato con deliberazione 12/2016. Al Direttore generale è stato applicato un contratto individuale.

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altri dipendenti	Totale Dipendenti
Numero medio	1	2	14			17

Al 31/12/2019 i dipendenti dell'Azienda sono così suddivisi: 1 Dirigente Amministrativo che ha svolto anche le funzioni di Direttore Generale fino al 31.08.2019 e poi Direttore fino al 31.12.2019; 9 dipendenti (di cui 1 a tempo determinato) servizio amministrativo), 7 dipendenti (di cui 1 a tempo determinato che ha concluso il rapporto di lavoro a fine ottobre) area tecnica di cui 2 quadri. Alla stessa data non c'erano operai alle dipendenze dell'Azienda. A febbraio c.a. è andato in quiescenza un dipendente degli uffici tecnici.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi		4.475
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

Nell'anno 2019 non sono stati erogati compensi riguardanti gli Amministratori in quanto fino ad agosto tale funzioni è stata svolta dal Direttore Generale, dipendente dell'Azienda; nel periodo settembre-dicembre 2019 i compensi per

l'attività svolta per Ater Alto Friuli era ricompresa nella indennità di carica di amministratori di Ater Udine. Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti all'organo di controllo che svolge anche il controllo contabile e controllo legale: € 4.475 di cui € 1.906 per indennità di carica.

Categorie di azioni emesse dalla società, Titoli emessi dalla società, Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso azioni, titoli o strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non vi sono patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare..

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza) - ed in particolare all'obbligo di pubblicare nella nota integrativa del bilancio d'esercizio le informazioni relative a sovvenzioni, contributi, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle pubbliche amministrazioni – considerato che in virtù dell'essere Enti strumentali della Regione, operanti nel settore dell'ERP e, quindi, operanti di fatto fuori mercato e fuori concorrenza, quanto le stesse ricevono dalle pubbliche amministrazioni non è riconducibile a vantaggio economico, bensì derivante da adempimenti di legge, la norma in argomento non trova applicazione nei confronti delle Ater. Si dà comunque atto che i finanziamenti ricevuti dalle pubbliche amministrazioni vengono puntualmente esposti nelle specifiche sezioni della presente nota integrativa.

Effetti sul bilancio delle misure emergenziali anti Covid-19 e verifica della continuità.

Riguardo alle misure emergenziali anti Covid-19 assunte a partire dal 23 febbraio scorso, trattandosi di eventi che si sono generati nel corso dell'anno 2020, non generano rettifiche alle poste che compongono il bilancio d'esercizio al 31.12.2019 ed il cui impatto potrà essere valutato in maniera attendibile solo nel corso dei prossimi mesi e con eventuali ripercussioni sul bilancio dell'esercizio in corso di Ater Udine. L'unità locale di Tolmezzo ha adempiuto a tutte le disposizioni normative previste in attuazione delle disposizioni aziendali adottate dal Datore di lavoro in collaborazione con l'RSPP.

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

IL DIRIGENTE ULAF
Dott.ssa Sondra Canciani

IL DIRETTORE
dott. Riccardo Toso

**Relazione unitaria del Collegio Unico dei revisori dei conti al
Direttore dell’ATER – Azienda Territoriale per l’Edilizia
Residenziale Alto Friuli**

Premessa

Il Collegio Unico dei revisori dei conti, nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, 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

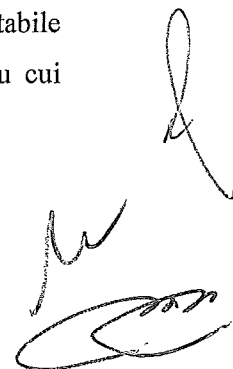
Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d’esercizio dell’ATER ALTO FRIULI, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, 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 2019 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 a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

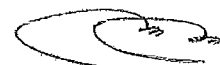
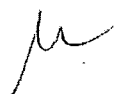
Il collegio unico dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

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 ALTO FRIULI è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER ALTO FRIULI al 31/12/2019, 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 ALTO FRIULI al 31/12/2019 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 ALTO FRIULI al 31/12/2019 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 2019 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.

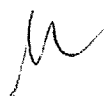
Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo acquisito dal Direttore Generale e successivamente dal Consiglio d'Amministrazione, 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 dall'azienda 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 ALTO FRIULI 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 e successivamente dal Consiglio d'Amministrazione.

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

A seguito di quanto previsto dalla Legge Regionale 14/2019 del 5/8/2019 è stata avviata l'incorporazione di ATER Alto Friuli in ATER Udine con decorrenza dal 1° gennaio 2020.

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.

Nella Relazione sulla Gestione e nella Nota integrativa risultano esposti i fatti principali che hanno caratterizzato la gestione ed il risultato dell'esercizio 2019, nonché quelli accaduti dopo la chiusura dell'esercizio, anche in relazione all'avvento della pandemia da COVID-19.

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

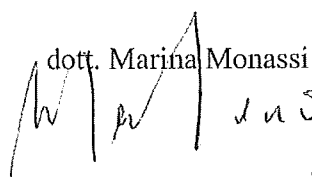
B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

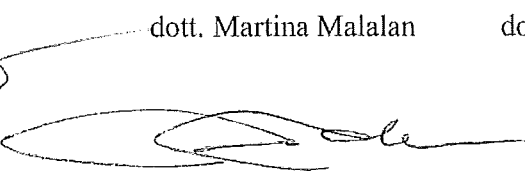
Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone al Consiglio d'Amministrazione di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dal Direttore.

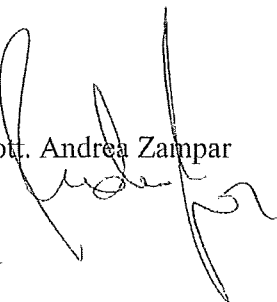
Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'ATER ALTO FRIULI nella Nota integrativa.

Trieste, 19 maggio 2020

Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti

dott. Marina Monassi


dott. Martina Malalan


dott. Andrea Zampar


ATER ALTO FRIULI

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

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019

Signori Amministratori, Signori Revisori, l'esercizio chiuso al 31/12/2019 riporta un risultato positivo pari a Euro 1.304.

Premesse

Come noto a seguito della Legge Regionale 14/2019 del 5/8/2019 che reintrodotta quale organo amministratore dell'azienda il Consiglio di amministrazione è stata, inoltre, prevista con decorrenza marzo 2020 l'incorporazione di Ater Alto Friuli in Ater Udine. In funzione di questo passaggio riorganizzativo l'Amministrazione Regionale ha provveduto a nominare in capo ad Ater Alto Friuli, limitatamente al periodo temporale necessario per dare corso alla fusione, un Consiglio di amministrazione composto dal medesimo Presidente e consiglieri nominati in Ater Udine. Per ragioni di natura contabile e fiscale è stato deliberato di anticipare la decorrenza della fusione al 1 gennaio 2020 e pertanto a seguito di ciò il presente bilancio Consuntivo 2019 sarà approvato dal Consiglio di Amministrazione in carica di Ater Udine.

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

Con la presente Relazione, sono ad illustrare l'andamento della gestione aziendale, in particolare per quanto riguarda gli investimenti realizzati e i programmi avviati nel corso dell'esercizio, la gestione degli alloggi e dell'utenza, e a commentare i principali dati del bilancio chiuso al 31/12/2019.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

L'Azienda ha operato nel 2019 sul territorio dell'Alto Friuli; le finalità istituzionali sono volte alla gestione, alla costruzione, al recupero e al mantenimento del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica secondo le disposizioni regionali di cui alla L.R. 1/2016 nonché del Dpreg.0208/Pres. approvato il 26 ottobre 2016 e la cui attività è esplicitata nel prosieguo della presente relazione.

Andamento della gestione

Nel prosieguo dell'attuazione della L.R. 1/2016 e relativo regolamento di attuazione dell'edilizia sovvenzionata n. 0208/Pres. nonché alle nuove disposizioni conseguenti al D.G.R. n. 782 del 17/05/2019, è stato approvato con Determinazione del Direttore Generale n. 5/2019 del 3/06/2019, il Nuovo **"Bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Sovvenzionata"** con cui, concordemente alle altre Ater, sono stati rivisti i requisiti minimi per l'accesso all'edilizia sovvenzionata.

Anche nel 2019 sono state applicate le riduzioni ai nuclei unifamiliari compresi nella fascia A e fino alla B10, così come previsto dall'art. 5 della L.R. n. 45 del 28.12.2017 (Legge di stabilità 2018); tuttavia l'Amministrazione Regionale in sede di approvazione della Legge Finanziaria ha modificato a favore dell'utenza le riduzioni applicate per il 2019, 2020 e 2021, mitigando l'impatto sulle Ater con un corrispondente incremento del contributo per il fondo sociale.

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare **di Cave del Predil** dell'argomento è stato informato il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26 novembre, e a cui è seguita la nota sottoscritta dal Presidente Michelutti inviata alla Regione FVG via pec di data 27.11.2019 prot. 5951/2019 con la quale, oltre a riassumere, dopo un'accurata ricognizione ad opera del Responsabile Ufficio contabilità di data 27/11/2019, la gestione economica di Cave del Predil come da bilanci consuntivi, nonché all'effettiva situazione al 31/12/2018 dell'importo vincolato alla manutenzione del patrimonio dei fondi derivanti dalle vendite del citato patrimonio, a cui non è stato dato ancora alcun

riscontro.

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

Relativamente all'utenza, l'aspetto più rilevante per il 2019 è stato certamente rappresentato dalla raccolta del nuovo censimento redditi, dati necessari per determinare i canoni di locazione per il biennio 2020/2021.

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

Nell'anno 2019, sentiti i Tavoli territoriali di competenza come previsto all'art. 6 comma 2 del DPR. 0208/Pres. del 2016, sono stati indetti n. 7 bandi di concorso di edilizia sovvenzionata per l'assegnazione di alloggi di risulta per i Comuni interessati come meglio precisato di seguito al punto 5. Altre informazioni. A seguito di detti bandi sono state presentate n. 178 domande dall'esame delle quali emergono Comuni ove non c'è o è molto scarsa la domanda di alloggi, ciò avviene in particolare nei Comuni delle alte valli di montagna, in cui diversi alloggi vengono restituiti perché il nucleo familiare si trasferisce altrove.

Clima sociale, politico e sindacale

La crisi economica continua oramai da diversi anni e incide in modo particolare nella zona montana e ciò si ripercuote sull'Azienda in quanto persistono le richieste di revisione in riduzione dei canoni di locazione da parte degli inquilini di edilizia sovvenzionata.

Vivere in montagna non è facile. Lo spopolamento delle vallate, l'invecchiamento della popolazione nonché la carenza dei servizi, mettono a dura prova il territorio.

La conseguenza per l'Ater è che la minore presenza sul territorio della popolazione, contribuisce alla mancata locazione di alloggi esistenti con conseguente riflesso sul bilancio aziendale in termini di riduzione delle entrate da canoni e contestuale aumento delle spese di gestione per gli alloggi sfitti, peggiorando così la redditività del patrimonio aziendale.

Anche la persistente morosità determinata dal mancato pagamento del canone di locazione oltre al rimborso delle spese di riscaldamento e/o condominiale a carico degli utenti incide sull'equilibrio del bilancio aziendale.

Andamento della gestione

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguarda l'Azienda, l'esercizio trascorso deve intendersi sostanzialmente positivo.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi	1.735.329	1.825.736	1.786.696
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	255.021	194.379	188.157
Reddito operativo (Ebit)	(21.915)	(23.535)	(27.084)
Utile (perdita) d'esercizio	1.304	570	2.394
Attività fisse	56.664.390	55.317.455	53.751.368
Patrimonio netto complessivo	49.845.500	49.402.212	48.422.209
Posizione finanziaria netta	(2.546.162)	(1.481.267)	(1.059.360)

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
valore della produzione	1.860.974	1.889.179	1.861.392
margine operativo lordo	255.021	194.379	188.157
Risultato prima delle imposte	112.321	133.331	124.018

Principali dati economici

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi netti	1.550.205	1.593.901	(43.696)
Costi esterni	428.699	533.707	(105.008)
Valore Aggiunto	1.121.506	1.060.194	61.312
Costo del lavoro	866.485	865.815	670
Margine Operativo Lordo	255.021	194.379	60.642
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	462.060	449.749	12.311
Risultato Operativo	(207.039)	(255.370)	48.331
Proventi non caratteristici	185.124	231.835	(46.711)
Proventi e oneri finanziari	134.236	156.866	(22.630)
Risultato Ordinario	112.321	133.331	(21.010)
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	112.321	133.331	(21.010)
Imposte sul reddito	111.017	132.761	(21.744)
Risultato netto	1.304	570	734

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
ROE netto	0,00	0,00	0,00
ROE lordo	0,00	0,00	0,00
ROI	0,00	0,00	0,00
ROS	(0,01)	(0,01)	(0,02)

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	32.522	23.350	9.172
Immobilizzazioni materiali nette	49.458.643	48.145.148	1.313.495
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	7.172.437	7.148.169	24.268
Capitale immobilizzato	56.663.602	55.316.667	1.346.935
Rimanenze di magazzino	3.168	3.187	(19)
Crediti verso Clienti	181.864	186.763	(4.899)
Altri crediti	358.852	294.020	64.832
Ratei e risconti attivi	1.894	1.078	816
Attività d'esercizio a breve termine	545.778	485.048	60.730
Debiti verso fornitori	239.458	431.692	(192.234)
Acconti	379.103	343.977	35.126
Debiti tributari e previdenziali	407	100.183	(99.776)
Altri debiti	1.285.337	1.169.092	116.245
Ratei e risconti passivi	28.936	25.639	3.297
Passività d'esercizio a breve termine	1.933.241	2.070.583	(137.342)
Capitale d'esercizio netto	(1.387.463)	(1.585.535)	198.072
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	696.565	666.122	30.443
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	2.187.912	2.181.531	6.381
Passività a medio lungo termine	2.884.477	2.847.653	36.824
Capitale investito	52.391.662	50.883.479	1.508.183

Patrimonio netto	(49.845.500)	(49.402.212)	(443.288)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(5.457.632)	(5.726.703)	269.071
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.911.470	4.245.436	(1.333.966)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(52.391.662)	(50.883.479)	(1.508.183)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Margine primario di struttura	(6.818.102)	(5.914.455)	(5.328.371)
Quoziente primario di struttura	0,88	0,89	0,90
Margine secondario di struttura	1.524.007	2.659.901	3.514.428
Quoziente secondario di struttura	1,03	1,05	1,07

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2019, era la seguente (in Euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari	3.179.133	4.512.829	(1.333.696)
Denaro e altri valori in cassa	620	786	(166)
Disponibilità liquide	3.179.753	4.513.615	(1.333.862)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)	269.071	268.967	104
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari	(788)	(788)	
Debiti finanziari a breve termine	268.283	268.179	104
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.911.470	4.245.436	(1.333.966)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)	5.457.632	5.726.703	(269.071)
Anticipazioni per pagamenti esteri			

Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(5.457.632)	(5.726.703)	269.071
Posizione finanziaria netta	(2.546.162)	(1.481.267)	(1.064.895)

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Liquidità primaria	1,69	2,14	2,58
Liquidità secondaria	1,69	2,14	2,59
Indebitamento	0,17	0,18	0,19
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,99	1,01	1,03

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,69. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,69. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,17. I mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti. In linea rispetto all'anno precedente.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,99, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. In linea rispetto all'anno precedente.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale

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

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

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

Ambiente

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

Ater Alto Friuli ha ottenuto la certificazione di conformità alla norma ISO 9001:2015 giusto certificato n. IT07/1597 rilasciato nel 2007 dall'Istituto SGS ITALIA SPA Milano. Il certificato è stato rinnovato fino al 2019. Nell'anno 2019 è stata svolta la consueta attività di monitoraggio; la visita annuale di sorveglianza per la verifica del sistema qualità aziendale, per ragioni ovvie non è stata effettuata in considerazione della programmata fusione con Ater Udine. Ater Alto Friuli ha pertanto deciso di abbandonare la certificazione ISO 9001, pur mantenendo le procedure organizzative, per quanto applicabili e consapevole che dovranno essere mantenute aggiornate seguendo l'evoluzione dell'organizzazione.

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	2.352.847
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	3.159

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

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto delle seguenti informative: L'Azienda non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle (Nessuna appostazione)**Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti (Nessuna appostazione)****Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del C.C**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazione in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Rischio di credito

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

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

Rischio di liquidità

Al momento non si ritiene di dover ricorrere a strumenti di mercato atti ad integrare la liquidità monetaria, presupponendo che, anche per il 2019 la sola disponibilità del conto cassa, nel caso reintegra con la chiusura totale o parziale di investimenti finanziari, potrà garantire l'adempimento degli impegni assunti.

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Riguardo alla fusione tra Ater Alto Friuli e Ater Udine previsto dall'art. 2 della L.R. 14/2019, il Consiglio di amministrazione ha approvato in data 26/11/2019 il piano di fusione per incorporazione di Ater Alto Friuli in Ater Udine, definendo indirizzi e tempistiche di attuazione. A seguito delle verifiche effettuate è stata confermata la convenienza e l'opportunità di fissare per ragioni contabili, fiscali e gestionali la decorrenza della fusione all'1.1.2020.

Sotto il profilo organizzativo e gestionale della fusione, si ritiene che la stessa, ancorché formalmente avviata con l'1.1.2020, sarà attuata gradualmente per arrivare a regime presumibilmente entro l'1.1.2021. Infatti, se da un lato l'operazione straordinaria si colloca temporalmente in una fase di significativi cambiamenti nelle procedure informatiche ed operative delle due realtà per quanto concerne il patrimonio immobiliare e la gestione dell'utenza, a seguito dell'improcrastinabile migrazione al nuovo software, il cui avvio è in programma alla fine di settembre 2020, dall'altro, si rende necessaria un'attività di analisi ed omogeneizzazione dei processi interni degli uffici, procedurali ed informatici, che è possibile attuare solo a seguito della fusione e dell'avvio della collaborazione operativa e quotidiana tra le strutture di Udine e Tolmezzo.

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

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

1. Attività e programmi

Qui di seguito si riportano i dati relativi agli investimenti effettuati sul patrimonio nel corso del 2019.

Vengono di seguito riportate le schede dettagliate di quegli interventi contenuti nel bilancio di previsione per l'anno 2019 che effettivamente sono stati caratterizzati da attività progettuali o esecutive.

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

I dati evidenziano il proseguire dell'attività di manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare con l'utilizzo di fondi pubblici e fondi propri, volti prevalentemente al risanamento impiantistico ed energetico dei fabbricati.

Da evidenziare i due interventi di MS ad Osoppo ed a Forni di Sotto che si concretizzeranno nella demolizione e ricostruzione di nuovi alloggi.

Accanto a ciò continua, comunque, il costante e prioritario impegno per le manutenzioni ordinarie con le risorse del fondo sociale, previsto dalla L.R. 1/2016 (ed ex Lr 24/99) e degli accantonamenti ai fondi manutenzione.

Oltre agli interventi che verranno descritti di seguito, si indicano nella tabella sottostante quelli relativi a manutenzioni straordinarie in alloggi finanziati con la L.r. 1/2016 e con fondi propri, avviati nel 2019 e che proseguiranno nel 2020.

COD. STABILE	TIPOLOGIA LAVORI	VIA - CIVICO	COMUNE	Alloggi	Finanziam ento	Spesa sostenuta nel 2019	Totale Q.E.	NOTE DI AGGIORNAMENTO	Lavori presunti esclusa IVA e spese tecniche
3.094.003, 1.094.001, 1.094.002, 1.094.003, 1.094.004, 1.094.005, 1.094.006, 1.094.007, 1.094.008, 1.094.013	Lavori di manutenzione straordinaria / riqualificazione energetica in fabbricati in Comune di OSOPPO - via Brannenbourg, via Garibaldi e via Toscana. Serramenti.	Via Brannenbourg, via Garibaldi e via Toscana	Osoppo	52	L.R. 1/2016	€ 146.892,88	€ 470.000,00	Progettazione a cura Area Tecnica Ater AF Esecutiva approvata con PDG 22 del 08/04/19 e 24 del 24/04/19 Intervento suddiviso in 4 lotti funzionali (A-B-C-D) Lotto A di 12 alloggi in via Regione Toscana inizio lavori in data 27/06/2019 nei tempi previsti da decreti di finanziamento. Lotti B-C-D relativi ai residui 40 alloggi assegnati ad a tre imprese, lavori consegnati in data 23/07/19 e 30/07/19. Lavori terminati nel complesso al 98 % resatano da ultimare opere di finitura e posa di un portoncino esterno relativamente al lotto B bloccati causa pandemia COVID-19. Le attività riprenderanno nel mese di Maggio. In data 29/04/2020 inoltrata presso regione FVG lettera con richiesta di acconto su lavori eseguiti e richiesta di proroga causa pandemia COVID-19.	€ 345.000,00
1.067.031 1.067.027 1.067.033	Lavori di manutenzione straordinaria / riqualificazione energetica in fabbricati in Comune di Gemona del Friuli via Tarcento 10-12 ; 27-29 e 18. Serramenti e Capotti su testate civici 10 e 18.	via Tarcento 10-12 ; 27-29 e 18	Gemona del Friuli	17	L.R. 1/2016	€ 2.898,96	€ 150.000,00	Progettazione esecutiva affidata come da riunione del 10/01/19 in Ater Ud. Progettazione esecutiva approvata con PDG 52/19 del 04/07/19. Procedura di gara in fase di redazione da parte di ATER UD. Tenuto conto che ATER Ud, a cui è stata affidata la procedura di gara, non ha ancora ottenuto l'iscrizione in piattaforma e-appalti FVG si presume che i tempi per la gara ed il successivo inizio lavori si prolunghino. Da tenere conto anche della stagione climatica in cui si andrà ad operare. Richiesto proroga alla Regione Le scadenze imposte con decreto di proroga del 05/07/2019 sono le seguenti: Inizio Lavori: 28/06/2020 Fine Lavori entro: 7 mesi Rendicontazione da fine lavori entro: 12 mesi	€ 106.000,00
1.165.043	Lavori di manutenzione straordinaria / riqualificazione energetica in fabbricati in Comune di TOLMEZZO - via Val Tagliamento 10-12-14-16. Serramenti.	Via Val Tagliamento 10-12-14-16	Tolmezzo	25	L.R. 1/2016	€ 9.944,09	€ 525.000,00	Progettazione esecutiva affidata ad Ater Udine risulta ultimata a fine Aprile 2019. Progettazione esecutiva approvata con PDG 52/19 del 04/07/19. Procedura di gara in fase di redazione da parte di ATER UD. Tenuto conto che ATER Ud, a cui è stata affidata la procedura di gara, non ha ancora ottenuto l'iscrizione in piattaforma e-appalti FVG si presume che i tempi per la gara ed il successivo inizio lavori si prolunghino. Da tenere conto anche della stagione climatica in cui si andrà ad operare. Richiesto proroga alla Regione Le scadenze imposte con decreto di proroga del 05/07/2019 sono le seguenti: Inizio Lavori: 28/06/2020 Fine Lavori entro: 7 mesi Rendicontazione da fine lavori entro: 12 mesi	€ 400.000,00
1.107.008 1.107.009	LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN COMUNE PONTEBBA IN VIA ROMA 49 E IN VIA STAZIONE 24 SOSTITUZIONE SCURETTI CON NUOVI IN ALU SIMIL LEGNO.	Via Roma 49, via Stazione 24	Pontebba	12	L.R. 1/2016	€ 2.327,84	€ 203.000,00	Progettazione esecutiva affidata ad Ater Udine risulta ultimata a fine Aprile 2019. Progettazione esecutiva approvata con PDG 52/19 del 04/07/19. Procedura di gara in fase di redazione da parte di ATER UD. Tenuto conto che ATER Ud, a cui è stata affidata la procedura di gara, non ha ancora ottenuto l'iscrizione in piattaforma e-appalti FVG si presume che i tempi per la gara ed il successivo inizio lavori si prolunghino. Da tenere conto anche della stagione climatica in cui si andrà ad operare. Le scadenze imposte con decreto di proroga del 05/07/2019 sono le seguenti: Inizio Lavori: 28/06/2020 Fine Lavori entro: 7 mesi Rendicontazione da fine lavori entro: 12 mesi	€ 150.600,00

Intervento di social-housing in Comune di Venzone (costo complessivo finale dell'intervento € 2.023.314,03)

Tipo di finanziamento: DPCM 16/07/2009 Piano Nazionale Edilizia Abitativa (€ 1.680.000) e fondi propri (€ 343.314,03)

N° alloggi interessati: 8 + 4 u.i.

Spesa sostenuta nell'anno 2019: **€ 205.150,91**

Dopo il finanziamento del bando di social-housing presentato nel mese di settembre dell'anno 2010, inerente il recupero di 8 alloggi a Venzone in pieno centro storico, è stato redatto il progetto definitivo-esecutivo. L'importo del finanziamento concesso è pari a € 1.680.000,00, su un importo complessivo di progetto esecutivo pari a € 2.200.000,00. Tale realizzazione doveva prevedere anche la compartecipazione finanziaria del Comune di Venzone al fine di recuperare il piano terra per la realizzazione di 4 negozi o uffici. La consegna degli alloggi agli inquilini è avvenuta in data 29/04/2019.

Il collaudo amministrativo e la rendicontazione è stata consegnata alla regione FVG in data 30/08/2019 per un costo di Q.E. complessivo pari a € 2.023.314,03.

In data 09/10/2019 è stato erogato da parte della Regione FVG il residuo 10% del finanziamento pari a € 168.000,00. E' stata confermata la necessità di intervenire sul fabbricato con un intervento di protezione dello spigolo della facciata dell'edificio posto all'angolo fra le vie Mistruzzi e Bertrando che, a causa di diversi urti di autoveicoli, ha nei primi mesi del 2019 subito alcuni danneggiamenti. Tale intervento, è soggetto al vincolo della Soprintendenza dei Beni Culturali e verrà realizzato previo espletamento dell'iter burocratico necessario, condiviso con il referente locale della Soprintendenza.

Sulle 4 unità commerciali il Comune di Venzone ha una opzione di acquisto da esercitare entro 3 anni dal termine dei lavori. E' attualmente in corso la pubblicazione degli avvisi per la locazione delle 4 unità citate.

Intervento di manutenzione straordinaria di un fabbricato in Comune di Gemona del Friuli vicolo dei De Brugnis (costo complessivo dell'intervento € 495.600,00).

Tipo di finanziamento: Fondi propri

N° alloggi interessati: 9

Spesa sostenuta nell'anno 2019: **€ 96.359,69**

Nel 2013 si è concluso l'iter con il Comune di Gemona del Friuli che ha portato all'acquisto/permuta di 9 mini alloggi destinati alla locazione a regime privatistico. Nel 2015 sono iniziati i lavori sul fabbricato e nel corso del 2016 sono stati eseguiti ulteriori interventi (Sostituzione serramenti esterni, sostituzione e l'isolamento della copertura, isolamento a cappotto delle facciate e dei soffitti delle autorimesse; Adeguamento impianti TV/SAT centralizzati). A completamento dell'intervento di riqualificazione energetica dell'involucro del fabbricato, di cui sopra eseguito nel 2017, si è intervenuti nei singoli alloggi con lavori di adeguamento normativo degli impianti termici, degli impianti elettrici e dei camini. Nel corso del 2018 è stato trasferito un inquilino dall'alloggio n° 6 al n° 8 e successivamente si sono liberati gli alloggi n° 4 e n°1 permettendo di eseguire i lavori di adeguamento delle canne fumarie e di programmare gli interventi sugli impianti elettrici.

Realizzazione di opere edili, di controsoffittatura, di finitura e di pittura all'interno di alloggi, dei vani scale, vani cantine per consentire il passaggio dell'impiantistica elettrica terminate in dicembre 2018. Interventi di adeguamento impianti elettrici vani comuni (vano scale) attualmente terminate. Nel 2018 si è proceduto alla progettazione esecutiva, all'appalto della gara ed all'esecuzione lavori dei seguenti interventi: Sostituzione n° 8 caldaie, rifacimento canne fumarie e relative opere edili nelle cucine degli alloggi interessati.

In data 16/01/2019 i lavori di cui sopra sono iniziati e sono regolarmente terminati in data 15/04/2019.

Solo nei primi mesi del 2019 si è avuta la disponibilità dell'alloggio n° 1 e si sono potuti stimare circa € 20.000,00 di lavori non previsti dovuti prevalentemente dalle condizioni del bagno, dei pavimenti e dalla necessità di sgomberare e smaltire in discarica tutto il contenuto dell'alloggio.

Nel 2019 è continuata l'attività di riqualificazione energetica dell'edificio di cui sopra già ultimate per quanto riguarda le parti comuni ed per quanto riguarda gli interni di quegli alloggi che si sono resi accessibili causa sfittanza. Di seguito si elencano brevemente le principali attività previste:

- a) adeguamento impianto elettrico negli alloggi di cui ai codici n° 1.067.041/4 e n° 1.067.041/6 resisi disponibili per le manutenzioni a seguito di sfittanza;
- b) sostituzioni sanitarie, rubinetterie e trasformazione delle vasche da bagno in docce in n° 3 alloggi ai codici 1.067.041/ 4 - 6 - 7,
- c) lavori sistemazioni di finiture edili (pitture, battiscopa, porte interne, sistemazioni pavimenti) in n°4 alloggi di cui ai codici 1.067.041/ 4 - 6 - 7 - 9;
- d) affidati i lavori di sostituzione dei basculanti dei tre garage.

Nel 2020 è previsto il riatto dell'alloggio n° 1 interessato da lavori di adeguamento dell'impianto elettrico, rifacimento bagno, rifacimento pavimento camere e altri lavori di finiture interne.

Intervento di manutenzione straordinaria in Comune di Moggio Udinese (costo complessivo dell'intervento € 1.370.300).

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

N° alloggi interessati: 12

Spesa sostenuta nell'anno 2019: **€ 62.114,05**

L'intervento che, consiste in una riqualificazione energetica ed impiantistica dell'intero stabile di 12 alloggi afferenti a due corpi scala e in un adeguamento alle normative sui disabili, è stato suddiviso in più fasi lavorative specialistiche.

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

In considerazione dei numerosi e concomitanti impegni di due dipendenti professionalmente qualificati e preso atto pertanto di una situazione non funzionale per l'Azienda, nell'ottobre 2016 è stata chiesta la collaborazione dell'Ater di Udine per portare a compimento l'intervento sostenuto da più finanziamenti pubblici ed è stato affidato ad un suo funzionario l'incarico di RUP.

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

In data 09/11/17 stato approvato il progetto esecutivo relati va alla FASE 01 consistente nel progetto strutturale relativo al nuovo corpo di fabbrica esterno che ospiterà l'ascensore e del muro di contenimento a confine sul lato nord.

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

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

Verifiche strutturali più approfondite dell'edificio, come da progetto a firma dell'Area Progettuale dell'Azienda hanno reso necessaria la progettazione di un intervento inderogabile di rinforzo dei solai che comporterà un costo aggiuntivo di circa € 175.000,00 per soli lavori rispetto a quello preventivato.

Nel corso del 2018 è iniziata la progettazione esecutiva a cura degli Uffici dell'Azienda per l'appalto della FASE_02 (ridistribuzione degli spazi interni, isolamenti facciate e copertura, serramenti, impianto elettrico e impianto Idro-termo-sanitario).

Lavori relativi alla fase 01 consegnati il 14/06/2018 ed ultimati in data 22/03/2019, firma Certificato di Regolare Esecuzione in data 09/05/2019, approvato con PDG n.35 del 27/05/2019 per un importo complessivo di € 80.274,08 per lavori e oneri della sicurezza iva esclusa.

Il progetto relativo alla fase 02 era in fase di validazione da parte del RUP a cui è stato inviato nella sua completezza in data 26/03/2019.

In data 31/07/2019 è stato richiesto dalla Direzione Generale di eseguire una verifica volta a ricercare una riduzione dei costi dell'intervento relativo alla fase 02. Premesso che il progetto in fase di redazione è stato oggetto di attenta valutazione nella parte di computazione con particolare riguardo per la tipologia di intervento di ristrutturazione e per l'area montana in cui è collocato, l'Area Progettuale AF ha effettuato una nuova verifica più approfondita volta trovare alcuni magisteri da ottimizzare ulteriormente.

Successivamente su nuova richiesta della Direzione e del nuovo CDA si è proceduto a formulare una nuova ipotesi progettuale del 19/11/2019 poi nuovamente revisionata rimodulando il n° di alloggi su cui eseguire il completamento delle finiture, passando da 12 a 6 unità.

Il progetto esecutivo, così revisionato e rientrante nel costo complessivo di Q.E. generale originario pari a € 1.370.000,00, è stato messo a disposizione della Direzione e del RUP per la validazione, in data 17/04/2020.

Termine fine lavori previsto dai decreti 16/06/2020. Relativamente ai termini previsti di ultimazione lavori sarà necessaria una proroga di almeno 18 mesi.

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

Tipo di finanziamento: L.r. 1/2016 Decreto n°366/TERINF del 26/01/18 (€ 40.000,00). Decreto n 4134 del

20/06/17 (€ 1.020.000). Decreto n 9699 del 01/12/2017 (€ 955.000) e fondi propri (€ 185.000,00).

N° alloggi interessati: 12

Spesa sostenuta nell'anno 2019: **€ 447.161,05**

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

Intervento affidato completamente in gestione all'Ater di Udine.

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

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

In data 08/05/2018 è stato approvato il progetto esecutivo per un importo di lavori e sicurezza pari a € 1.746.545,60 oltre spese tecniche e iva per un importo di Q.E. complessivo pari a € 2.200.000,00.

Dopo l'indizione del bando di gara e l'aggiudicazione definitiva, in data 28/03/2019 sono stati consegnati i lavori alla ditta appaltatrice Edil Costruzioni srl, con contratto pari a € 1.427.573,10.

Durante i lavori sono stati emessi n° 2 SAL per un totale di avanzamento dei lavori pari € 227.776,18 al netto del ribasso.

I lavori dopo una interruzione per redazione perizia di variante in data 07/11/2019 per un nuovo importo contrattuale pari a € 1.560.252.16 sono ripresi e di nuovo sono stati sospesi causa pandemia COVID-19.

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

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

N° alloggi interessati: 2

Spesa sostenuta nell'anno 2019: **€ 12.213,39**

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

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

Negli ultimi mesi del 2017 sono stati affidati gli incarichi esterni di progettazione per:

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

In data 20/02/2019 è stato approvato il progetto esecutivo per un importo di lavori e sicurezza pari a € 369.000,93 oltre spese tecniche e iva per un importo di Q.E. complessivo pari a € 470.000,00.

In data 25/02/2019 è stato approvato il bando di gara con procedura negoziata per l'aggiudicazione dei lavori. Gara fatta su piattaforma telematica E-appalti FVG. Aggiudicazione definitiva a impresa Alpicos e relative comunicazioni in data 20/05/2019.

Inizio lavori in data 24/06/2019 entro i termini del finanziamento.

- SAL n° 1 al 11/02/2020 con € 43.225,15
- SAL n° 1 al 24/04/2020 con € 27.198,21

Lavori attualmente in corso di esecuzione con almeno 90 gg + 50 gg di ritardo accumulati per causa spostamento linea elettrica da parte del gestore.

E' in corso di approvazione una perizia di variante, richiesta dall'amministrazione comunale proprietaria dell'immobile, per un importo complessivo di circa € 25.000,00 comunque ricompreso nel quadro economico..

Il Decreto di proroga n°6287 del 07/12/2018 prevede quanto segue:

- inizio lavori: 30/06/2019
- fine lavori: 30/06/2021 (24 mesi dall'inizio lavori)
- rendicontazione 30/06/2023 (24 mesi dalla fine lavori)

Intervento di ristrutturazione edilizia con riqualificazione energetica di un edificio di 4 alloggi in Comune di Forni di Sotto via Tredolo 75. Demolizione e ricostruzione (costo complessivo ipotizzato dell'intervento € 1.000.000).

Tipo di finanziamento: L.r. 1/2016 Decreto n°9700/TERINF del 01/12/2017 (€ 720.000,00) e Fondi propri (€ 280.000,00)

N° alloggi interessati: 4

Spesa sostenuta nell'anno 2019: **€ 3.347,65**

L'intervento è realizzato con l'ausilio di RUP esterno, per mezzo di apposita convenzione stipulata tra il Comune di Forni di Sotto e l'Ater con coordinamento dell'Ufficio Progettazione dell'Azienda.

L'intervento consiste in una ristrutturazione completa del fabbricato costituito da n° 4 alloggi, sfitti da tempo, disposti su due piani previa demolizione e ricostruzione.

Il progetto preliminare/definitivo è stato redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Forni di Sotto ed approvato con delibera della giunta comunale del 26/11/2018 che costituisce anche titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art 11 della L.r. 14/2002.

A seguire mese di giugno 2019 è stata indetta la gara per i servizi di progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinamento della sicurezza con prevista la consegna delle offerte per il 16/09/2019, a seguito della quale i servizi tecnici sono stati aggiudicati allo studio L2B Tecnici Associati con un ribasso del 40%.

Tuttavia su richiesta del Consiglio di Amministrazione e della Direzione, si è ritenuto opportuno e necessario, allineare per quanto possibile il costo dell'intervento a quello finanziato dalla Regione FVG.

Pertanto è stato riesaminato con lo Studio L2B Tecnici Associati, affidatari dell'attività tecnica, lo studio di fattibilità ed è stata individuata la soluzione idonea per perseguire l'obiettivo indicato dal Consiglio di Amministrazione mantenendo le finalità dell'intervento.

In questi giorni è stato sottoscritto il contratto con lo Studio L2B, che, salvo imprevisti, si concluderà entro il prossimo mese di luglio.

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

Lavori di installazione contabilizzatori di calore, adeguamento o modifica delle centrali termiche, determinazione millesimi di riscaldamento, APE. (costo complessivo dell'intervento € 1.050.000).

Tipo di finanziamento: Fondi Propri

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

Spesa sostenuta nell'anno 2019: **€ 219.605,53**

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

Gli interventi vengono suddivisi in diversi lotti funzionali a seconda della tipologia progettuale e della zona geografica di pertinenza

Nell'estate 2017 sono affidati gli incarichi esterni di Progettazione, Direzione Lavori e Determinazione millesimi di riscaldamento per i fabbricati ubicati nei comuni sopra citati ad eccezione di quelli di Comeglians la cui progettazione è stata realizzata internamente dall'Ufficio Progettazione dell'Azienda.

In data 12/04/2018 è stato affidato l'incarico di Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori di cui sopra.

In data 12/04/2018 è stato approvato il progetto esecutivo di un primo lotto dei lavori di cui sopra relativo ai fabbricati sito a Comeglians.

In data 08/05/2018 è stato aggiudicato l'appalto del primo lotto di n° 2 fabbricati. Tali lavori risultano attualmente ultimati e a breve verrà redatto il Certificato di Regolare Esecuzione.

In data sono stati approvati i progetti per n° 22 fabbricati suddivisi in 6 lotti e indetta la gara dei lavori.

In data 26/06/2018 sono stati aggiudicati i lavori relativi a 22 fabbricati suddivisi in sei lotti funzionali n° 6 ditte specializzate.

I lavori sono stati consegnati separatamente alle n° 6 ditte selezionate in gara tra la fine di luglio e i primi giorni di agosto del 2018, sono stati poi sospesi durante il periodo invernale 2018-2019, in quanto climaticamente sfavorevole per la corretta continuazione dei lavori. Attualmente i lavori relativi ai sei lotti risultano tutti ultimati ad eccezione del lotto n°3 inerente ai fabbricati di Villa Santina sito in via Boscuto.

Relativamente al fabbricato di Villa Santina – via Boscuto 11-13-15 le tempistiche relative alla realizzazione dei nuovi allacciamenti delle forniture sono state particolarmente lunghe a causa delle pratiche con l'Italgas. I

nuovi allacciamenti sono stati effettuati solamente a fine del 2019. Si è dovuto sospendere l'ultimazione dei lavori per attendere la stagione favorevole per poter disconnettere temporaneamente il riscaldamento e per poter permettere il completamento dei lavori (si precisa che i lavori di cui sopra incidono circa del 8 % sul totale dell'intervento sui 22 fabbricati).

Per quanto riguarda i lotti da 1 a 6 sono in fase di redazione i certificati di regolare esecuzione dei rispettivi appalti in base alla consegna da parte delle imprese di tutta la documentazione a garanzia dei lavori eseguiti.

Nel 2019 si è proceduto con l'appalto di un ultimo lotto n°7 per un importo di € 50.462,54, relativo alla inertizzazione e bonifica di n° 8 cisterne di gasolio relative a quei fabbricati che sono passati al gas metano la cui realizzazione completa si protrarrà fino alla fine dell'estate del 2020.

I lavori sono stati consegnati alla ditta 3C Combustibili in data 19/09/2019 poi sospesi in data 08/11/2019 per la stagione invernale 2019/2020

Da rilevare che alla fine dei lavori una volta portati a regime gli impianti e le centraline di rilevamento l'Azienda disporrà di un sistema di rilevamento dei consumi di riscaldamento di tutti gli edifici centralizzati aggiornato ai sensi del D.Lgs 102/2014 e gestibile / consultabile in remoto.

Da rilevare inoltre che gli interventi sui fabbricati, finanziati con fondi propri dell'Azienda, sono soggetti a detrazioni fiscali come previste dalla normativa vigente.

Si precisa che ad oggi è stato realizzato complessivamente circa 90% degli interventi previsti nei fabbricati suddivisi in n° 7 lotti funzionali.

Nella seguente tabella si sintetizza la situazione generale dei lavori a tutto il 31/12/2019.

FONDI PROPRI									
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA situazione al 31/12/2019									
Adeguamento Centrali termiche ed installazioni contabilizzazione calore									
CODICE FABB	CITTA'	INDIRIZZO	PROPRIETA' TERZI	PROPRIETA' ATER	TOTALE ALLOGGI	DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO	IMPORTO LAVORI IN APPALTO IVA esclusa	Avanzamento Lavori	
1085005	MOGGIO UDINESE	VIA DI BERNARDO 56	0	6	6	Rip diretto + varie in CT e alloggi +Caldaa + mill	Necessaria la sostituzione della caldaia	€ 28.195,16	100%
1085006/07	MOGGIO UDINESE	VIA DI BERNARDO 54 - 46-52	0	10	10	Rip diretto+Caldaa + mill	1 C.T. da Rifiare x 6 alloggi + 4 Termoautonomi	€ 57.600,88	100%
1085003	MOGGIO UDINESE	VIA DI BERNARDO 58	3	3	6	Rip diretto+Caldaa con ACS + mill	Necessaria la sostituzione della caldaia	€ 34.771,67	100%
1085004	MOGGIO UDINESE	BORGO LINUSSIO	0	3	3	Rip diretto+ mill	Intervento un po' difficoltoso visto lo stato di fatto	€ 8.157,79	100%
1038001	CHIUSAFORTE	VIA CULTURIS 13	0	6	6	Rip diretto+ mill		€ 72.043,92	100%
1161007/A/B	TARVISIO - FUSINE	VIA CARLO MELZI 7-21	4	8	12	Rip diretto + varie in CT e alloggi + n°2 Caldaia x n°2 CT + mill	Necessaria la sostituzione delle due caldaie e valutare l'eventuale sostituzione dei serbatoi di gasolio che presentano almeno 30 anni di età	€ 9.262,85	100%
1181001	VILLA SANTINA	VIA BOSCUIT 11-13-15	3	9	12	Trasformazione in Termoautonomi		€ 70.557,47	30%
1008001	ARTEGNA	VIA LIGURIA 5-3-1	2	10	12	Rip diretto+Caldaa + mill	Necessaria la sostituzione della caldaia	€ 73.434,52	100%
1165042	TOLMEZZO	VIA VAL CHARSO 7-9	3	9	12	Rip diretto+ mill		€ 23.636,41	100%
1165043	TOLMEZZO	VIA VAL TAGLIAMENTO 10-12-14	2	25	27	Rip diretto+ mill		€ 47.651,54	100%
1165044	TOLMEZZO	VIA VAL CHARSO 5 VAL PONTA	3	21	24	Rip diretto+ mill		€ 57.220,64	100%
2094002	OSOPPO	VIA CAVAPIETRE 2	2	4	6	Rip indiretto+Caldaa + mill	Necessaria la sostituzione della caldaia	€ 31.451,77	100%
1094013	OSOPPO	VIALE REGIONE TOSCANA 40-42	0	12	12	Rip indiretto + varie in CT e alloggi + mill		€ 21.746,16	100%
1165011	TOLMEZZO	VIA FORNI DI SOTTO 5	2	4	6	Rip indiretto + varie in CT e alloggi + mill		€ 38.441,05	100%
1166002	SUTRIO	VIA RISORGIMENTO 2	1	3	4	Rip diretto + varie in CT e alloggi + mill	Presenti dime x contabilizzatori	€ 9.551,87	100%
1181002	VILLA SANTINA	VIA DIAZ 9 - 11 INVILLINO	1	11	12	Rip diretto+Caldaa + mill	Necessaria la sostituzione della caldaia	€ 69.422,97	100%
1165003	PRATO CARNICO	VIA AVAUSA 22	0	7	7	Rip diretto+ mill		€ 22.134,52	100%
1179001	VENZONE	VIA CITTA' DI LUCCA 4	0	6	6	Rip diretto+ mill		€ 14.490,73	100%
1003006	AMPEZZO	VIA DELLA POSTA 23	0	5	5	Rip diretto+ mill		€ 15.351,08	100%
1065004	FORNI DI SOTTO	VIA TREDOLO 187	0	6	6	Rip diretto + mill	Attualmente si ha: 6 Alloggi Centralizzati e 2 Alloggi Termoautonomi	€ 17.375,93	100%
1045001	COM EGLIANS	VIA ROMA 20	0	10	10	Rip diretto+Caldaa + mill	Necessaria la sostituzione della caldaia e realizzazione acqua calda sanitaria	€ 70.000,00	100%
1045002	COM EGLIANS	VIA DELLA POSTA 38	0	7	7	Rip diretto+Caldaa + mill	Necessaria la sostituzione della caldaia	€ 35.700,00	100%
TOTALE Lavori iva esclusa							828.198,93		

Intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica in 10 fabbricati in comune Osoppo - via Brannenburg civ. da 1 a 41 (30 alloggi), via Garibaldi civ. 10-12- 41 (3 alloggi) e via toscana civ. 40-42-44 (12 alloggi) - sostituzione serramenti e avvolgibili in 52 alloggi. (costo complessivo dell'intervento € 470.000).

Tipo di finanziamento: L.r. 1/2016 Decreto n°366/TERINF del 26/01/2018

N° alloggi interessati: 52

Spesa sostenuta nell'anno 2019: € 195.586,27

Sostituzione serramenti esterni e relativi avvolgibili esistenti con nuovi serramenti in PVC bianco con vetro multicamera e finiture relative. I lavori, che sono stati suddivisi in quattro lotti separati, risultano

sostanzialmente ad oggi tutti terminati o prorogati a seguito di perizie relative a lavorazioni relativamente impegnative

Interventi di manutenzione straordinaria in due fabbricati in comune di Tarvisio via Picech per complessivi 22 alloggi - codice fabbricato 1.161.008 e 1.161.010. (costo complessivo dell'intervento € 458.000).

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

N° alloggi interessati: 22

Spesa sostenuta nell'anno 2019: € 260.645,71

Intervento affidato completamente in gestione all'Ater di Udine.

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

- Sostituzione dei serramenti in entrambi i fabbricati 1.161.008 e 1.161.010 (11+12 alloggi).
- Interventi di sostituzione della caldaie in 10 alloggi nel fabbricato 1.161.010.
- Lavori di realizzazione nuovi camini con lavori accessori (controsoffitti, adeguamento impianto elettrico) nei 4 alloggi sfitti del fabbricato 1.161.010.
- Lavori di realizzazione nuovi camini con lavori accessori (controsoffitti, adeguamento impianto elettrico) in 2 alloggi occupati adiacenti agli sfitti del fabbricato 1.161.010.
- Lavori di realizzazione nuovi camini con lavori accessori (controsoffitti, adeguamento impianto elettrico) nei rimanenti 3 alloggi del fabbricato 1.161.010.

La realizzazione dei lavori è risultata alquanto complessa sia per la presenza di inquilini residenti nell'alloggi sia per la geografia del territorio in cui i fabbricati sono collocati che ha reso assai difficile l'accesso alla copertura con apprestamenti standard.

In data 05/06/2018 è stato approvato il progetto esecutivo per un importo di lavori e sicurezza pari a € 356.543,35 oltre spese tecniche e iva per un importo di Q.E. complessivo pari a € 458.000,00.

In data 03/07/2018 è stato approvato il bando di gara con procedura aperta per l'aggiudicazione dei lavori.

In data 06/09/2018 sono stati aggiudicati i lavori per un importo netto di contratto di € 310.960,41+ I.V.A. di legge.

In data 18/12/2018 sono stati consegnati i lavori alla ditta incaricata, sospesi in data 20/12/2018 e ripresi in data 04/04/2019 appena si sono presentate condizioni metereologiche compatibili.

Lavori attualmente terminati in data 09/12/2019, CRE approvato con PD n°77/2020 del 26/03/2020 per un importo complessivo per lavori e sicurezza pari a € 331.558,68.

Interventi di manutenzione straordinaria in un fabbricato in comune di Forni di Sopra Via Saliè 13 di complessivi 6 alloggi consistenti nella sostituzione di n° 4 caldaie - codice fabbricato 1.064.003. (costo complessivo dell'intervento € 26.000).

Tipo di finanziamento: Fondi Propri

N° alloggi interessati: 4

Spesa sostenuta nell'anno 2019: € 18.577,79

Intervento di completamento relativo all'adeguamento impiantistico delle dotazioni del fabbricato già iniziato nel 2017 a cura degli uffici dell'Ater.

In data 26/09/2018 è stato approvato il progetto esecutivo per un importo di lavori e sicurezza pari a € 20.490,80.

In data 26/09/2018 è stato approvato il bando di gara con procedura negoziata per l'aggiudicazione dei lavori avvenuta in data 19/10/2018.

Inizio lavori sono riiniziati in data 28/03/2019 appena si sono presentate condizioni metereologiche compatibili.

Lavori attualmente terminati in data 20/06/2019, CRE approvato con PD n°81/2019 del 25/09/2019 per un importo complessivo per lavori e sicurezza pari a € 16.935,08

Intervento di ristrutturazione edilizia con riqualificazione energetica di un edificio di 4 alloggi in Comune di Osoppo via Batterie 53. Demolizione e ricostruzione (costo complessivo ipotizzato dell'intervento € 970.000).

Tipo di finanziamento:

- L.r. n° 1/2016 (Decreto n°9700/TERINF del 01/12/2017) => € 375.000,00.
- L.r. n° 1/2016 (Decreto n 366/TERINF del 26/01/2018) riutilizzo economie di appalto: => € 20.000,00.

N° alloggi interessati: 4

Spesa sostenuta nell'anno 2019: **€ 11.611,95**

Ater AF (ora Ater UD) è proprietaria nel comprensorio di due fabbricati: uno in via Batterie 53, composto da 4 alloggi attualmente vuoti e uno retrostante al primo fabbricato in via Cavapietre, composto da 6 alloggi dei quali 4 attualmente occupati.

Entrambi gli edifici risalgono all'inizio degli anni '60 e sono stati interessati da interventi post - terremoto per il rinforzo antisismico e necessitano entrambi di pesanti interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica.

Nei giorni scorsi è stato completato il progetto esecutivo per la demolizione e la ricostruzione della palazzina di via Batterie 53, composta da 4 alloggi dei quali 2 recentemente riacquistati da Alto Friuli, in quanto la proprietà condominiale non avrebbe consentito la realizzazione degli interventi necessari per la presenza di due proprietari.

Lo sviluppo del progetto ha previsto la demolizione del fabbricato e la ricostruzione con dimensioni simili e la realizzazione di autorimesse nel seminterrato in quanto stante la presenza nella parte retrostante dell'altro fabbricato di proprietà Ater, non vi è sufficiente spazio per la creazione di adeguati posti auto per entrambi i complessi.

Il piano urbanistico prevede determinate caratteristiche essendo il nuovo edificio collocato in zona "0" e quindi con determinati vincoli e prescrizioni.

Si rileva che nonostante l'aumento di cubatura utilizzato per autorimesse, vano scala e vano ascensore, gli alloggi hanno una superficie utile di 66 mq. con presenza di una camera matrimoniale e una cameretta (dimensioni minime).

IL Q.E. di progetto comprese Spese Tecniche, IVA etc chiude a 950.000 euro con un costo per alloggio di 237.500 euro ed è assistito da un contributo regionale di complessivi 375.000 euro.

Scartata l'ipotesi di rifare su basi diverse il progetto e considerato che una sua eventuale rivisitazione potrebbe produrre risparmi stimabili in ca. 110 mila euro e valutato, inoltre, che anche il fabbricato di Via Cavapietre presenta necessità di manutenzione straordinaria sia all'interno degli alloggi che sulle parti comuni che comporterebbero non lontano nel tempo un ulteriore investimento non inferiore a 400-450 mila euro con risultati apprezzabili ma non comparabili a quelli di un nuovo fabbricato, è stata considerata l'ipotesi di realizzare un intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di entrambi i fabbricati, previo spostamento dei 4 attuali assegnatari di via Cavapietre (2 alloggi attualmente vuoti).

L'ipotesi progettuale prevede la costruzione di un nuovo fabbricato costituito da 8 alloggi distribuiti su 3 piani fuori terra.

I costi ipotizzati prevedono un Q.E. di 1.500.000 euro con un costo per alloggio di 187.500 euro, verificando con la Regione FVG di mantenere la destinazione del contributo già assegnato in quanto l'intervento sarebbe comunque riferibile allo stesso comune e Tavolo Territoriale.

Nella valutazione assume un peso significativo anche il risparmio fiscale per la parte non coperta dal contributo regionale, derivante per l'adeguamento sismico ed il risanamento energetico.

Interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione n° 11 caldaie e realizzazione nuovi canali da fumo in tre fabbricati Gemona del Friuli, via Tarcento 15-17 (codice fabb.1.067.024/02-04-05-06-07-08) e via Tarcento 1-3 e 5 (codice fabb.1.067.019/01-04-06-07 - 1.067.020/01)

Tipo di finanziamento: L.r.47/91

N° alloggi interessati: 11

Spesa sostenuta nell'anno 2019: **€ 23.814,92**

Progettazione esecutiva approvata con PDG 67/19 del 05/08/19, gara indetta con PDG 68/2019 del 05/08/19
Lavori attualmente terminati in data 22/12/2019, CRE approvato con PD n°93/2020 del 21/04/2020 per un importo complessivo per lavori e sicurezza pari a € 33.942,03.

Di seguito si riportano i principali dati relativi agli interventi in capo all'Area Manutentiva.

Interventi di manutenzione ordinaria fabbricati di Edilizia Convenzionata nei Comuni di Amaro, Tolmezzo e Paluzza (costo complessivo dell'intervento € 1.014,86.

Tipo di finanziamento: fondi propri di bilancio

N° alloggi interessati: 9

Interventi di manutenzione ordinaria fabbricato locato con L. 431/98 in Comune di Gemona del Friuli (costo complessivo dell'intervento € 115,62)

Tipo di finanziamento: fondi propri di bilancio
N° alloggi interessati: 1

Interventi di manutenzione ordinaria in Comune di Tarvisio - Cave del Predil (costo complessivo dell'intervento € 197,46).

Tipo di finanziamento: con fondi propri di bilancio
N° alloggi interessati: 1

Interventi di manutenzione straordinaria in Comune di Tarvisio - Cave del Predil (costo complessivo dell'intervento € 1.044,46).

Tipo di finanziamento: con fondi propri di bilancio
N° alloggi interessati: 4 - interventi su 2 fabbricati
Quota lavori effettuati dal Condominio con amministratore esterno.

Interventi di manutenzione ordinaria fabbricati di Edilizia Sovvenzionata in Comuni diversi (costo complessivo degli interventi € 121.009,57 esclusa iva)

Tipo di finanziamento: L.R. 1/2016 art. 44 "Fondo Sociale"
N° 360 interventi di cui 50 hanno riguardato interventi su fabbricati o parti comuni e 310 su singoli alloggi.

Interventi di manutenzione straordinaria fabbricati di Edilizia Sovvenzionata in Comuni diversi (costo complessivo degli interventi € 147.324,85).

N° 48 interventi di cui 4 hanno riguardato interventi su fabbricati o parti comuni e 44 su singoli alloggi.
Tipo di finanziamento: ex L.R. 24/99 e L.R. 1/2016 art. 44 "Fondo Sociale"

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

L.R. n. 1/2016 - D.P.Reg. 0208/Pres./2016 - "FONDO SOCIALE"				
ANNO 2019				
Residui:				
- Fondo Sociale 2012 - Decreto n. 1972/ED/1/24 del 04 aprile 2012 (Delibera CdiA n° 020/2013 del	€	193.121,75		
- Fondo Sociale 2013 - Decreto n. 2199/ED/1/24 del 17 aprile 2013 (Delibera Amministratore Unico n.	€	132.905,25		
- Fondo Sociale 2014 - Decreto n. 1934/ED/1/24 del 05 maggio 2014 (Delibera Amministratore Unico	€	148.355,24		
- Fondo Sociale 2016 - Decreto n. 767/TERINF del 07 marzo 2016 (Provvedimento del Direttore	€	161.060,04		
- Fondo Sociale 2017 - Decreto n. 4015/TERINF del 15 giugno 2017 (Provvedimento del Direttore	€	150.244,51		
- Fondo Sociale 2018 - Decreti n. 3446/TERINF del 24 luglio 2018 e n. 5215/TERINF del 30 ottobre	€	92.514,14		
Erogazioni:				
Decreto n. 3238/TERINF del 19 luglio 2019	€	400.000,00		
Decreto n. 4900/TERINF del 08 novembre 2019	€	32.060,52		
			€	1.310.261,45
Importi utilizzati nell'anno per le finalità art. 16 della ex L.R. 24/1999 - art. 44 L.R. 1/2016				
			€	332.179,53
Importo residuo contribuito da utilizzare nell'anno 2020				
			€	978.081,92
- Fondo Sociale 2012 - Decreto n. 1972/ED/1/24 del 04 aprile 2012 (Delibera CdiA n° 020/2013 del 22/04/2013)	€	193.121,75		
- Fondo Sociale 2013 - Decreto n. 2199/ED/1/24 del 17 aprile 2013 (Delibera Amministratore Unico n. 12/2014 del	€	132.905,25		
- Fondo Sociale 2014 - Decreto n. 1934/ED/1/24 del 05 maggio 2014 (Delibera Amministratore Unico n. 12/2015 del	€	148.355,24		
- Fondo Sociale 2016 - Decreto n. 767/TERINF del 07 marzo 2016 (Provvedimento del Direttore Generale n. 31/2017 del	€	161.060,04		
- Fondo Sociale 2017 - Decreto n. 4015/TERINF del 15 giugno 2017 (Provvedimento del Direttore Generale n. 31/2017	€	150.244,51		
- Fondo Sociale 2018 - Decreti n. 3446/TERINF del 24 luglio 2018 e n. 5215/TERINF del 30 ottobre 2018 (Provvedimento	€	92.514,14		
- Fondo Sociale 2019 - Decreti n. 3238/TERINF del 19 luglio 2019 e n. 4900/TERINF del 08 novembre 2019	€	99.880,99		
Spese imputate al contributo "Fondo Sociale"				
Conto contab.	Descrizione	Importo lavori	Importo lavori imputato al "Fondo Sociale"	Differenza rimasta a carico ATER
340 07 01 028	Manutenzione degli stabili	€ 121.009,57	€ 121.009,57	€ -
340 14 01 018	I.V.A. indetraibile pro=rata	€ 11.433,21	€ 11.433,21	€ -
340 07 01 045	Manutenzione ordinaria alloggi in condominio	€ -	€ -	€ -
			€ 132.442,78	€ -
Spese patrimonializzate				
112 05 06 016	Interventi di manutenzione straordinaria - pronto intervento	€ 49.629,20	€ 49.629,20	€ -
112 05 06 017	Manutenzione straordinaria - Riatto alloggi sfitti	€ 87.892,60	€ 87.892,60	€ -
112 05 06 011	L.R. n. 24/99 art. 16 "Fondo Sociale" - manutenzione straordinaria	€ 18.577,79	€ 18.577,79	€ -
112 05 06 018	Man.straord. - copertura Tolmezzo - via Val Tagliamento 10-12-14-16 (Fondo Sociale - L.R. 1/2016)	€ 9.803,05	€ 9.803,05	€ -
112.01.01.031	1.161.001 - TARVISIO, via Carlo Melzi 40-54 (lavori straordinaria manutenzione - manto di copertura) - Condominio "BELVEDERE"	€ 1.624,34	€ 1.624,34	€ -
112.01.01.036	1.165.002 - TOLMEZZO, via Divisione Osoppo, 19 (lavori straordinaria manutenzione - rifacimento parziale fognatura) - Condominio "OSOPPO 19"	€ 2.335,67	€ 2.335,67	€ -
112.01.01.038	1.165.004 - TOLMEZZO, via Pal Piccolo, 16 (lavori straordinaria manutenzione) - Condominio "CAVALCAVIA"	€ 431,68	€ 431,68	€ -
112.01.01.039	1.165.005-006-007 - TOLMEZZO, via Forni di Sotto, 12-14-16 (lavori straordinaria manutenzione - colonne di scarico - adeguamento CT e messa in sicurezza area esterna) - Condominio "AURORA"	€ 2.598,46	€ 2.598,46	€ -
112.01.01.041	1.165.012 - TOLMEZZO - via Forni di Sotto, 7 (lavori straordinaria manutenzione - impermeabilizzazione parete nord - coibentazione soffitta morta) - Condominio "FORNI 7"	€ 2.170,48	€ 2.170,48	€ -
112.01.01.041	1.165.014 - TOLMEZZO - via Forni di Sotto, 11 (lavori straordinaria manutenzione - rifacimento distribuzione impianto termico) - Condominio "FORNI DI SOTTO 11"	€ 3.841,75	€ 3.841,75	€ -
112.01.01.042	1.165.015-016-017 - TOLMEZZO - via Illegio 27-29-31 (lavori straordinaria manutenzione - sistema anticaduta tetto) - Condominio "SUPERILLEGIO"	€ 1.752,57	€ 1.752,57	€ -
112.01.01.043	1.165.018 - TOLMEZZO - via Val Chiarsò, 10-12-14 (lavori straordinaria manutenzione - manto di copertura - sistema anticaduta tetto) - Condominio "CHIARSO 10"	€ 4.753,51	€ 4.753,51	€ -
112.01.01.045	1.165.041 - TOLMEZZO - via Val Chiarsò, 10-12-14 (lavori straordinaria manutenzione - termocappotto pareti esterne) Condominio "CALDA 5"	€ 13.769,25	€ 13.769,25	€ -
112 01 01 075	3.161.014 - TARVISIO - via Segherie, 18 (lavori straordinaria manutenzione - sistema anticaduta tetto) - Condominio "SEGHERIE 18"	€ 556,40	€ 556,40	€ -
			€ 199.736,75	€ -
	TOTALE SPESE:	€ 332.179,53	€ 332.179,53	€ -

Il fondo sociale di cui all'art. 44 L.R. 1/2016 (ex L.R. 44/99) e quello residuale degli anni precedenti pur essendo impegnato in attività manutentive straordinarie in corso di realizzazione, non è stato utilizzato interamente ma si è incrementato con l'importo residuale dell'anno 2019. Sono in corso diversi lavori che si concluderanno nel 2020 con i finanziamenti del fondo in questione.

2. Commenti ai dati economici d'esercizio

Passando ad esaminare gli aspetti più salienti nonché quelli caratteristici dell'attività aziendale del bilancio consuntivo 2019, come si può desumere in dettaglio dalla Nota Integrativa che accompagna il bilancio d'esercizio, si segnala che **il valore della produzione** ha registrato un decremento di -€ 28.205 rispetto all'anno precedente.

I ricavi delle vendite e prestazioni sono diminuiti complessivamente rispetto all'esercizio precedente per € - 43.695; si segnala in particolare:

- canoni di locazione per complessivi - € 41.825;
 - alloggi in proprietà di edilizia sovvenzionata - € 38.533;
 - alloggi in proprietà di edilizia convenzionata - € 4.539;
 - alloggi in proprietà L. 431/98 + € 76 (alloggi sfitti in manutenzione straordinaria);
- indennità occupazione alloggi di proprietà + € 1.171 (si tratta di alloggi non riconsegnati dopo il decesso dell'inquilino);
- corrispettivi per amministrazione, manutenzione e tecnici - € 1.182; (si tratta in particolare di un minore recupero di imposta di registro, minori diritti di segreteria dovuti a un minor numero di contratti stipulati, maggiori corrispettivi per la gestione dei servizi comuni);
- altri ricavi - € 688 (si tratta essenzialmente di indennizzi per mancato rispetto standard di qualità).

Incrementi immobilizzazione per lavori interni sono aumentati di + € 62.201 sono i corrispettivi tecnici su interventi edilizi (regie su lavori con utilizzo di finanziamenti e con risorse proprie).

Gli altri ricavi e proventi sono complessivamente diminuiti - € 46.711 rispetto all'anno precedente e sono così ripartiti: si segnala in particolare:

Contributi contrattuali, rimborsi e ricavi diversi - € 1.535; recuperi per sinistri e risarcimenti assicurativi - € 5.246; recupero spese legali + € 6.188 (maggiori recuperi delle spese di ex inquilini); ricavi di personale distaccato + € 18.264 (ristoro oneri per permessi a due dipendenti che esercitano funzioni pubbliche ai sensi art. 80 D.Lgs. 267/2000); proventi cessione titoli di efficienza energetica (TEE) - € 2.940.

Rispetto all'anno precedente i contributi in conto esercizio sono stati utilizzati in forma minore per - € 61.442, con l'anno 2018 sono esaurite le annualità di contributi regionali in c/interesse su mutui - 29.181, i contributi da GSE c/energia sono diminuiti di - € 702 e - € 31.559 per minor utilizzo del fondo sociale regionale di cui all'art. 44 della L.r. 1/2016 per spese di manutenzione ordinaria su alloggi di edilizia sovvenzionata.

I proventi e oneri finanziari sono diminuiti rispetto all'anno precedente di - € 22.630

I proventi finanziari per un importo decrementato di - € 22.057 sono dovuti ai minor rendimenti sulle polizze di capitalizzazione e sugli interessi bancari; + € 573 sono gli oneri finanziari su anticipazioni regionali e verso utenti per cauzioni fruttifere al tasso legale vigente aumentato rispetto all'anno precedente (da 0,30% a 0,80%).

Passando all'esame dei costi dell'esercizio si evidenzia, come si può desumere in dettaglio dalla Nota Integrativa che accompagna il bilancio d'esercizio, **il costo della produzione** ha registrato una diminuzione di - € 29.825.

Costi per materie di consumo sono aumentati + 341.

Costi per servizi sono complessivamente aumentati di + € 5.342 rispetto all'anno scorso.

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

luce, acqua e gas - € 889; Rimborso a piè di lista al personale + € 100; Indennità chilometriche + € 32; manutenzione ordinaria del patrimonio aziendale - € 27.738; manutenzione esterna macchinari e impianti + € 58; spese tecniche per interventi edilizi per complessivi + € 8.201; Costi per il Collegio sindacale - € 552; Formazione del personale + € 2.533; Servizio pulizie sede - € 717. Servizi commerciali gestione incassi + 1.255; pubblicità (bandi di gara) - € 1.501; gestione automezzi - € 1.505; spese legali per contenzioso con gli inquilini e utenti - € 217 (sono state fatturate perché portate a conclusione minori pratiche legali per sfratto e recupero del credito); mensa aziendale (incremento n. dipendenti utilizzante la mensa convenzionata) + €

1.045, manutenzione macchine d'ufficio - € 140; Canoni di assistenza tecnica (servizio elaborazione dati incremento dovuto al passaggio al nuovo sistema di contabilità Sap) + € 4.072; spese legali e per consulenze sono diminuite di - € 3.251; Telefoniche fisse, mobili e internet - € 132; Postali e affrancatura - € 1.702 (viene utilizzata sempre più spesso la posta elettronica certificata); Servizi bancari + € 49; Assicurazioni diverse (patrimonio immobiliare, mobiliare e sede, assicurazioni contrattuali del personale), + € 1.668; Spese di rappresentanza + 400; viaggi e trasferte + € 1.650; Commissione accertamento requisiti soggettivi - € 1.086 (spesa ridotta per applicazione L.R. 1/2016); Spese per la sicurezza + € 6.337; Costi per alloggi sfitti e amministrazioni condominiali gestite da terzi + € 1.863 (aumentate le spese sostenute per attività manutentiva e amministrativa a carico dell'Ater riguardo gli alloggi sfitti); Quote associative Federcasa - € 90; Altre spese varie di gestione - € 176.

Godimento beni di terzi + € 293 riguarda il noleggio delle fotocopiatrici

Costo del personale + € 670.

Ammortamenti + € 12.311 rispetto all'anno precedente; si segnala + € 4.111 per spese licenze d'uso di software; + € 9.839 per ammortamento sui fabbricati; - € 143 per attrezzature d'ufficio; - € 1.496 per altri beni (autovetture, mobili e arredi, macchine ufficio elettriche ed elettroniche);

Svalutazione crediti +0 Nessun importo imputato a questa voce.

Variazione rimanenze cancelleria - € 158

Accantonamenti per rischi - € 24.000; il fondo rischi su crediti verso l'utenza risulta ancora adeguato. Tende a crescere la morosità dovuta alla canoni e spese maturati e dovuti alla mancata restituzione degli alloggi di persone decedute o persone/nuclei familiari trasferiti all'estero.

Altri accantonamenti - € 8.000 riguarda minori accantonamenti per attività manutentiva del patrimonio immobiliare di edilizia sovvenzionata

Oneri diversi di gestione - € 16.626 si segnala in particolare: - € 2.133 di imposta di registro su contratti di locazione; - € 573 per imposte di bollo; + € 73 per tributi locali; + € 902 di IMU/TASI, - € 13.718 di Iva indetraibile, Multe e ammende + € 347; sopravvenienze passive e insussistenze attive + 765; oneri di utilità sociale (quota fondo sociale a carico Ater) - € 3.055; imposte e tasse esercizi precedenti + € 769; - € 3 abbonamenti vari.

Imposte sul reddito - € 21.744 complessivi derivanti da IRES di - € 6.172 per una minor base imponibile soggetta a tassazione e da - € 15.572 di IRAP dovuta ad una minor base imponibile sui finanziamenti utilizzati.

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

Come già riportato in apertura dal 1 gennaio Ater Alto Friuli si è fusa per incorporazione con Ater Udine a seguito di quanto previsto dalla L.R. 14/2019.

Riguardo alle misure emergenziali anti Covid-19 assunte a partire dal 23 febbraio scorso, trattandosi di eventi che si sono generati nel corso dell'anno 2020, non generano rettifiche alle poste che compongono il bilancio d'esercizio al 31.12.2019 ed il cui impatto potrà essere valutato in maniera attendibile solo nel corso dei prossimi mesi e con eventuali ripercussioni sul bilancio dell'esercizio in corso di Ater Udine. L'unità locale di Tolmezzo ha adempiuto a tutte le disposizioni normative previste in attuazione delle disposizioni aziendali adottate dal Datore di lavoro in collaborazione con l'RSPP.

4. Evoluzione prevedibile della gestione

A seguito del distacco di Sappada dalla Regione Veneto alla Regione Friuli Venezia Giulia, per effetto della L. 182/2017, è si informa che nel citato comune è presente una palazzina di 6 alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'Ater di Belluno.

Sono attualmente in corso da parte della Direzione aziendale, le necessarie attività tecniche e amministrative finalizzate a definire una valutazione congrua del patrimonio che sarà oggetto di cessione da parte dell'Ater di Belluno.

5. Altre informazioni

In materia di organizzazione aziendale va ricordato che dal settembre 2013 al 31.08.2019 l'incarico di Direttore (dal 1.1.2016 Direttore generale ai sensi della L.R. 1/2016) è stato affidato al personale interno che ha mantenuto gli incarichi già ricoperti nonché quello di Dirigente responsabile del Servizio Amministrativo. A seguito della approvazione della L.R. 14/2019 che ha previsto la fusione per incorporazione di Ater Alto Friuli in Ater Udine (avvenuta con il 1.1.2020), l'incarico di Direttore dal 1.9.2019 al 31.12.2019 è stato ricoperto dal Dirigente responsabile del Servizio Amministrativo.

Quanto all'organizzazione aziendale ed alla dotazione di personale, era stata approvata la nuova pianta organica (DDG. n. 10/2017 del 27/9/2017) e la conseguente nuova organizzazione aziendale (PDG n. 63/2017 del 23/10/2017) avente decorrenza 1/11/2017. Nel 2019 ne è stata mantenuta detta situazione anche in considerazione degli sviluppi legati al futuro accorpamento con Ater Udine.

E' stato applicato il nuovo accordo aziendale in materia di premio di risultato C.C.N.L. Federcasa.

E' stato recepito il nuovo contratto per il personale con qualifica Dirigenziale.

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

Nel mese di agosto 2019 è stato assunto a tempo determinato un addetto all'ufficio ragioneria.

Nel mese di ottobre 2019 è cessato l'incarico a tempo determinato di un addetto all'ufficio progettazione.

Nel mese di febbraio dell'anno in corso è andato in quiescenza un addetto all'ufficio progettazione.

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

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

Detta attività di omogeneizzazione e integrazione delle procedure è stata ulteriormente rafforzata in considerazione della futura unione tra le due aziende.

Riguardo ai contenziosi con l'INPS circa l'applicazione della contribuzione aggiuntiva per malattia e maternità che si assumeva non essere dovuta, gli stessi sono definitivamente conclusi a seguito di sentenza sfavorevole all'Ater da parte del Corte di Cassazione; il debito richiesto dall'INPS fino alla data odierna è stato interamente corrisposto dall'Azienda.

Gestione alloggi

Nell'esercizio chiuso al 31/12/2019 il patrimonio abitativo ammontava a 1.138 alloggi tutti di proprietà dell'Azienda. Di tali alloggi 99 (erano 83 lo scorso anno) risultavano non locati perché in attesa di assegnazione e/o di manutenzione e/o ristrutturazione o senza richiedenti in graduatoria; di questi 9 a Cave del Predil.

Dei 99 alloggi sfitti, 25 erano locabili, 26 in manutenzione ordinaria, 28 in manutenzione straordinaria in corso o programmata. I restanti 20 necessitano di grossi interventi manutentivi riguardanti l'alloggio e/o l'intero fabbricato oppure sono disponibili semplicemente perché non ci sono richieste né per la vendita né per la locazione.

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

Dei 25 assegnabili, 13 erano in attesa della nuova graduatoria.

Vi sono 26 unità immobiliari cedute con rateizzazione e 8 unità immobiliari diverse (2 garages, 2 la sede aziendale, 4 u.c. a Venzone).

Riguardo alla gestione dei servizi reversibili l'Ater gestisce 953 alloggi di proprietà e n. 84 di terzi per circa n. 144 fabbricati.

Nell'anno 2019, sentiti i Tavoli territoriali di competenza come previsto all'art. 6 comma 2 del DPR. 0208/Pres. del 2016, sono stati indetti n. 7 bandi di concorso di edilizia sovvenzionata per assegnazione alloggi di risulta per i Comuni interessati, di seguito elencati.

BC n. 1/2019: Comune di Lauco;

BC n. 2/2019: comprensoriale per i Comuni di Amaro – Cavazzo Carnico;

BC n. 3/2019: comprensoriale per i Comuni di Ampezzo – Forni di Sopra – Forni di Sotto – Preone – Socchieve;

BC n. 4/2019: comprensoriale per i Comuni di Comeglians – Forni Avoltri – Ovaro – Prato Carnico – Rigolato;

BC n. 5/2019: comprensoriale per i Comuni di Dogna – Pontebba – Tarvisio;

BC n. 6/2019: Comune di Gemona del Friuli;

BC n. 7/2019: Comune di Tolmezzo.

A seguito di detti bandi sono state presentate n. 178 domande di assegnazione alloggio: n. 3 relative al BC 1/2019, n. 26 relative al BC 2/2019, n. 8 relative al BC 3/2019, n. 3 relative al BC 4/2019, n. 17 relative al BC 5/2019, n. 58 relative al BC 6/2019, n. 63 relative al BC 7/2019.

Le graduatorie provvisorie e definitive relative ai BC 1-5/2019 sono datate rispettivamente 12/11/2019 e 31/12/2019. Con riferimento ai Bandi di Concorso n. 6 - 7 2019 si segnala che il termine ultimo di consegna delle domande è stato il 17/12/2019. Le graduatorie provvisorie relative a questi ultimi due bandi sono del 05/03/2020.

Graduatoria **provvisorie** pubblicate nel 2019.

Comune	n. alloggi	data graduatoria	n. partecipanti	n. bando	data bando
Lauco	1	12/11/2019	3	1/2019	19/06/2019
Amaro – Cavazzo Carnico	0	12/11/2019	26	2/2019	19/06/2019
Ampezzo – Forni di Sopra – Forni di Sotto – Preone - Socchieve	2	12/11/2019	8	3/2019	19/06/2019
Comeglians – Forni Avoltri – Ovaro – Prato Carnico - Rigolato	9	12/11/2019	3	4/2019	19/06/2019
Dogna - Pontebba – Tarvisio	6	12/11/2019	16	5/2019	19/06/2019

Graduatorie **definitive** pubblicate nel 2019.

Comune	n. alloggi	data graduatoria	n. partecipanti	n. bando	data bando
Lauco	1	31/12/2019	3	1/2019	19/06/2019
Amaro – Cavazzo Carnico	0	31/12/2019	26	2/2019	19/06/2019
Ampezzo – Forni di Sopra – Forni di Sotto – Preone - Socchieve	2	31/12/2019	8	3/2019	19/06/2019
Comeglians – Forni Avoltri – Ovaro – Prato Carnico - Rigolato	9	31/12/2019	3	4/2019	19/06/2019
Dogna - Pontebba – Tarvisio	6	31/12/2019	16	5/2019	19/06/2019

Sono stata inoltre aggiornate la graduatorie definitive relative ai seguenti Bandi di Concorso:

- B.C. 1/2018 Artegna – Bordano – Montenars – Trasaghis - Venzone: la graduatoria definitiva modificata è stata pubblicata in data 31/07/2019;
- B.C. 2/2018 – Villa Santina: la graduatoria definitiva modificata è stata pubblicata in data 31/07/2019;
- B.C. 4/2018 – Arta Terme – Paularo - Zuglio: la graduatoria definitiva modificata è stata pubblicata in data 12/11/2019.

Assegnazione alloggi

Le aree a maggiore tensione abitativa sono quelle di Tolmezzo e Gemona del Friuli; deve segnalare tuttavia che soprattutto nei comuni o/o delle frazioni di alta montagna vi è un ridotto interesse abitativo.

Nel 2019 si sono sfittati n. 41 alloggi a fronte dell'anno precedente di n. 42.

Nel corso del 2019 sono stati stipulati 34 contratti di edilizia sovvenzionata così suddivisi: n. 31 di fascia A) e n. 3 di fascia B).

Va evidenziato che per i subentri non sono stati stipulati nuovi contratti ma si è proceduto con il subentro per n. 14 posizioni.

Al 31/12/2019 risultano in attesa di assegnazione alloggi E.R.P. sovvenzionata n. 148 richiedenti.

Nel corso dell'anno 2019 sono state presentate n. 5 domande di assegnazione alloggio di edilizia sovvenzionata extra bando presentate ai sensi dell'art. 11 D.P.Reg 0208/Pres del 2016. Sono state esaminate n. 4 domande, di cui n. 2 presentate per il Bando di Concorso n. 1/2018 (Artegna – Bordano – Montenars – Trasaghis - Venzone), n. 1 per il Bando n. 2/2018 (Villa Santina) e n. 1 per il Bando n. 4/2018 (Arta Terme – Paularo – Zuglio): tutte sono state accolte e positivamente inserite nelle rispettive graduatorie definitive modificate pubblicate nel corso del 2019.

La 5^a domanda extra bando, presentata in data 17/12/2019 per il B.C. n. 5/2019, è stata esaminata il 19/02/2020: non è stata accolta e figura tra gli esclusi nella relativa graduatoria definitiva modificata.

Con determinazione del Direttore generale n. 15/2017 del 22/12/2017 sono stati determinati i canoni di locazione di edilizia sovvenzionata per il biennio 2018-2019, come da art. 17 comma 4, del D.P.Reg. n. 0208/Pres del 26.10.2016, tenendo conto dell'applicazione ai nuclei composti da una sola persona (nuclei unifamiliari) di un correttivo che modifica i tetti massimi dei canoni di locazione, abbassandoli in misura pari al 25% per utenti con ISEE fino ad euro 10.000,00 (cioè appartenenti alla fascia A) ed al 15% per utenti con ISEE da euro 10.000,01 a euro 20.000,00 (cioè appartenenti dalla fascia B1 alla fascia B10), limite di accesso all'edilizia sovvenzionata e per i quali sono stati utilizzati i dati del censimento anagrafico dell'utenza dell'anno 2017.

Anche nel 2019 sono stati rivisti i criteri per la determinazione dei canoni dei nuclei unifamiliari della fascia a e b10 così come previsto dall'art. 5 della L.R. n. 45 del 28.12.2017 (Legge di stabilità 2018) con il quale la Regione Friuli Venezia Giulia, ha definito, anche per il 2019, una riduzione dei tetti massimi dei canoni di locazione, per i nuclei composti da una sola persona.

Le domande di riduzione canoni sono diminuite rispetto all'anno precedente: sono state 36 di cui accolte n. 30 in via definitiva e n. 1 in via provvisoria (il canone originario è stato poi ripristinato non essendo state mantenute le condizioni per beneficiare della riduzione); le restanti sono state respinte perché non avevano i requisiti previsti. Il minor introito è stato di circa € 8.780,50.

Utilizzo del fondo sociale art. 44 comma 4 della L.R. 1/2016

Il Regolamento del Fondo Sociale per l'Edilizia Sovvenzionata di cui all'art. 44 c. 4 della L.R. 1/2016 definisce, tra l'altro, le modalità di determinazione della quota di competenza di ciascun Comune, in accordo con l'Ater, in rapporto al numero degli alloggi presenti in ciascun Comune ed avuto riguardo alle situazioni di sofferenza per mancato pagamento di quanto dovuto all'Ater da parte degli assegnatari.

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

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

Nell'anno 2019 l'Ater ha ricevuto dai Comuni del comprensorio complessivi € 7.488,90. La quota versata dall'Ater è stata di € 3.744,45. Gli importi erogati per le finalità previste dalla legge sono stati pari a € 10.187,63 e hanno riguardato n. 21 inquilini.

L'Azienda ha provveduto a contattare tutti i comuni del territorio al fine di attuare detto Regolamento e ne ha fornito il rendiconto a dicembre 2019. Di tale rendicontazione sarà fornita comunicazione anche ai tavoli territoriale per le politiche abitative di competenza.

Morosità dell'utenza.

Si trascrivono i dati relativi alla morosità nei confronti degli inquilini e cessionari con evidenza della situazione al 31.12.2018 e 31.12.2019.

Anno competenza	Morosità al 31/12/2018		Morosità al 31/12/2019	
2010	€	2.358,82	€	1.777,52
2011	€	2.776,39	€	3.174,84
2012	€	652,89	€	652,69
2013	€	7.763,98	€	7.229,09
2014	€	10.879,77	€	10.723,94
2015	€	20.832,11	€	15.845,23
2016	€	24.020,07	€	11.740,89
2017	€	34.991,56	€	15.176,35
2018	€	110.341,41	€	36.576,38
2019	€		€	96.491,01
	€	214.617,00	€	199.387,94

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

CONTO CONTAB.	DESCRIZIONE	IMPORTO
115 01 03 001	Utenti assegnatari/cessionari (entro 12 mesi)	€ 96.491,01
115 01 03 005	Utenti assegnatari/cessionari (oltre 12 mesi)	€ 102.896,93
	TOTALE:	€ 199.387,94
SALDO PARTITE DARE CONTABILITA' UTENZA		€ 211.530,70
SALDO PARTITE AVERE CONTABILITA' UTENZA		-€ 12.142,76
	TOTALE:	€ 199.387,94

Si evidenzia un decremento dei crediti verso utenti, crediti che sono originati sia da vari ritardi di pagamento che da vera insolvenza.

L'attività di recupero della morosità è stata attenta ed il risultato è stato consistente per quanto possibile. L'ufficio ha trattato complessivamente 284 pratiche di cui si segnalano: 208 solleciti di pagamento dei quali 135 hanno regolarizzato la loro posizione; 22 incarichi legali in corso, 32 i piani rateali per il rientro del debito di cui 29 conclusi, 50 le segnalazioni ai Comuni.

Vi è in corso 1 pignoramento presso terzi che consente il progressivo recupero del credito.

Sono stati recuperati 2 alloggi a seguito di sfratto per morosità.

Con Provvedimenti del Direttore generale n. 103/2019 sono stati stralciati crediti dichiarati irrecuperabili per € 14.284,95 riguardanti 6 ex inquilini cessati.

Carico fiscale.

Per quanto riguarda il carico fiscale si segnala per l'anno 2019:

IMPOSTE PREVALENTI	
I.M.U./TASI	8.338
IMPOSTA DI REGISTRO	15.795
IVA INDETRAIBILE PRO-RATA	31.228
IRES-IRAP	111.017
TOTALI:	166.378

CENTRI DI COSTO							
CONTO	DESCRIZIONE	ALTRI	ATER	CAVE	GENERALI NON RIPARTIBILI	TOTALE	CONTABILITA'
340	COSTO DELLA PRODUZIONE	-	1.606.219	13.072	263.597	1.882.888	€ 1.882.888,74
341	ONERI FINANZIARI	-	2.778	-	-	2.778	€ 2.777,88
342	RETTIFICA DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-	-	-	-	-	€ -
344	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	-	109.699	1.318	-	111.017	€ 111.017,00
345	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-	-	-	-	-	€ -
	TOTALE COSTI:	-	1.718.695	14.390	263.597	1.996.683	€ 1.996.684
450	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	1.856.226	2.985	1.763	1.860.974	€ 1.860.974,21
451	PROVENTI FINANZIARI	-	7.691	-	129.323	137.013	€ 137.013,37
452	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-	-	-	-	-	€ -
	TOTALE RICAVI:	-	1.863.917	2.985	131.086	1.997.987	€ 1.997.987,58
	DIFFERENZA:	-	145.221	- 11.405	- 132.512	1.304	€ 1.303,96

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

IL DIRIGENTE ULAF
Dott.ssa Sondra Canciani

IL DIRETTORE
dott. Riccardo Toso

ATER ALTO FRIULI

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

Rendiconto finanziario al 31/12/2019

Metodo indiretto - descrizione	esercizio 31/12/2019	esercizio 31/12/2018
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.304	570
Imposte sul reddito	111.017	132.761
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	(134.236)	(156.866)
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
di cui immobilizzazioni materiali		
di cui immobilizzazioni immateriali		
di cui immobilizzazioni finanziarie		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione nel capitale circolante netto	(21.915)	(23.535)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	107.033	131.720
Ammortamenti delle immobilizzazioni	462.060	449.749
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(44.607)	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	524.486	581.489
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	502.571	557.934
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	19	177
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	55.016	93.351
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(192.234)	182.244
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	(816)	414
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	3.297	(9.812)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	24.603	(48.174)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(110.115)	218.200
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	392.456	776.134
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	134.236	156.866
(Imposte sul reddito pagate)	(148.857)	(59.956)
Dividendi incassati		

(Utilizzo dei fondi)	(31.962)	(97.684)
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(46.583)	(774)
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)	345.873	775.360
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
Immobilizzazioni materiali	(1.716.538)	(2.028.738)
(Investimenti)	(4.080.158)	(2.408.762)
Disinvestimenti	2.363.620	380.024
Immobilizzazioni immateriali	(23.583)	(23.824)
(Investimenti)	(23.583)	(23.834)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie	(112.632)	(124.138)
(Investimenti)	(112.632)	(124.138)
Disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(1.852.753)	(2.176.700)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche		(20.713)
Accensione finanziamenti		
(Rimborso finanziamenti)	(268.967)	(268.864)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	441.984	979.433
(Rimborso di capitale)		
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	173.017	689.856
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)	(1.333.863)	(711.484)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.512.829	5.223.644
Assegni		
Danaro e valori in cassa	786	1.455
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.513.615	5.225.099
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.179.133	4.512.829
Assegni		
Danaro e valori in cassa	620	786
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.179.753	4.513.615
Di cui non liberamente utilizzabili		

IL DIRIGENTE ULAF
Dott.ssa Sondra Canciani

IL DIRETTORE
dott. Riccardo Toso