

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 31/12/2016

Egregio Assessore, Signori Sindaci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2016 riporta un risultato positivo pari a Euro 3.168.

Premesse

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

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

Con la presente Relazione, sono ad illustrare l'andamento della gestione aziendale, in particolare per quanto riguarda gli investimenti realizzati e i programmi avviati nel corso dell'esercizio, la gestione degli alloggi e dell'utenza, e a commentare i principali dati del bilancio chiuso al 31/12/2016.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

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

Andamento della gestione

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

Per effetto dell'art. 1, comma 3, della L.R. 29/2015 che ha rinviato l'applicazione dei nuovi canoni sull'ISEE all'1.1.2017, nel 2016 sono stati applicati i canoni vigenti nel 2015, utilizzando i dati del censimento anagrafico dell'utenza dello stesso anno.

Nel corso dell'esercizio è continuata, congiuntamente alle altre Ater regionali, l'attività di convergenza in materia di funzioni ed attività amministrative: in particolare con l'approvazione del D.Preg. 0208/Pres., *il Regolamento di esecuzione dell'edilizia sovvenzionata*, si è affrontata l'applicazione dell'ISEE sui nuovi canoni decorrenti dal 1.1.2017.

ATER ALTO FRIULI

Nella Conferenza dei Direttori del 2/12/2016 in merito a quanto stabilito dall'art. 17, comma 4, del suddetto D.P.Reg. n. 0208/2016, sono state individuate le ulteriori articolazioni equitative per il calcolo del canone di locazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata.

Con deliberazione n. 15/2016 sono stati approvati i criteri di calcolo del canone sovvenzionato che è determinato sulla base dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) dell'assegnatario e del suo nucleo familiare e in misura percentuale rispetto al canone oggettivo, che è determinato entro il limite dell'11% del valore catastale di ciascun alloggio con l'ulteriore applicazione di coefficienti correttivi relativi:

- a) alla classe di efficienza energetica (APE) in cui è collocato l'alloggio;
- b) alla presenza, o meno, di impianto di ascensore nello stabile;
- c) alla zona climatica di cui al D.P.R. n. 412/1993;

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

Nel 2016 è stato indetto un solo bando riguardante il Comune di Tolmezzo, in quanto nell'anno precedente erano stati indetti i bandi del restante comprensorio territoriale dell'Azienda.

Le domande pervenute sono state redatte su apposito nuovo bando tipo che ha tenuto conto della normativa regionale vigente che ha introdotto l'ISEE.

Sono state pubblicate le graduatorie definitive dei 10 bandi dell'anno precedente che hanno riguardato ben 33 comuni del comprensorio.

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

Nei primi quattro mesi di quest'anno gli alloggi riconsegnati sono già la metà dell'anno precedente.

Clima sociale, politico e sindacale

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

Non si vedono significativi segnali di ripresa, ma la situazione è peggiorata, non solo a seguito della chiusura del Tribunale di Tolmezzo ma anche di numerose attività commerciali ed artigianali che hanno inciso sulle entrate economiche delle famiglie.

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

La conseguenza di ciò per l'Ater è una rilevante richiesta di revisione in riduzione dei canoni di locazione, un aumento della morosità determinata dal mancato pagamento del canone di locazione oltre al rimborso delle spese di riscaldamento e/o condominiale a carico degli utenti.

Per mantenere fede al proprio ruolo sociale l'Azienda ha mantenuto anche per il 2016, i parametri già stabiliti nel biennio 2014/2015 per l'accoglimento delle richieste di riduzione canone, che hanno inevitabilmente comportato una riduzione delle entrate dei canoni di locazione.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

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

| | 31/12/2016 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| valore della produzione | 1.970.581 | 2.038.282 | 2.091.484 |
| margine operativo lordo | 142.916 | 56.215 | (661.725) |
| Risultato prima delle imposte | 157.946 | 150.402 | 220.236 |

Principali dati economici

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

| | 31/12/2016 | 31/12/2015 | Variazione |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Ricavi netti | 1.570.888 | 1.621.745 | (50.857) |
| Costi esterni | 580.901 | 695.229 | (114.328) |
| Valore Aggiunto | 989.987 | 926.516 | 63.471 |
| Costo del lavoro | 847.071 | 870.301 | (23.230) |
| Margine Operativo Lordo | 142.916 | 56.215 | 86.701 |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti | 456.665 | 454.071 | 2.594 |
| Risultato Operativo | (313.749) | (397.856) | 84.107 |
| Proventi diversi | 302.782 | 357.942 | (55.160) |
| Proventi e oneri finanziari | 168.913 | 190.316 | (21.403) |
| Risultato Ordinario | 157.946 | 150.402 | 7.544 |
| Rivalutazioni e svalutazioni | | | |
| Risultato prima delle imposte | 157.946 | 150.402 | 7.544 |
| Imposte sul reddito | 154.778 | 146.152 | 8.626 |
| Risultato netto | 3.168 | 4.250 | (1.082) |

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.

| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|-----------|------------|------------|
| ROE netto | 0,00 | 0,00 |
| ROE lordo | 0,00 | 0,00 |
| ROI | | |
| ROS | (0,01) | (0,02) |

Principali dati patrimoniali

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

| | 31/12/2016 | 31/12/2015 | Variazione |
|--|--------------------|-------------------|------------------|
| Immobilizzazioni immateriali nette | 16.470 | 22.147 | (5.677) |
| Immobilizzazioni materiali nette | 45.919.434 | 45.558.091 | 361.343 |
| Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie | 1.895.793 | 1.986.645 | (90.852) |
| Capitale immobilizzato | 47.831.697 | 47.566.883 | 264.814 |
| Rimanenze di magazzino | 4.044 | 4.542 | (498) |
| Crediti verso Clienti | 192.828 | 209.628 | (16.800) |
| Altri crediti | 299.146 | 496.686 | (197.540) |
| Ratei e risconti attivi | 1.995 | 2.581 | (586) |
| Attività d'esercizio a breve termine | 498.013 | 713.437 | (215.424) |
| Debiti verso fornitori | 177.702 | 158.417 | 19.285 |
| Acconti | 245.171 | 272.276 | (27.105) |
| Debiti tributari e previdenziali | 54.031 | 46.057 | 7.974 |
| Altri debiti | 1.132.023 | 1.165.971 | (33.948) |
| Ratei e risconti passivi | 52.068 | 66.826 | (14.758) |
| Passività d'esercizio a breve termine | 1.660.995 | 1.709.547 | (48.552) |
| Capitale d'esercizio netto | (1.162.982) | (996.110) | (166.872) |

ATER ALTO FRIULI

| | | | |
|---|---------------------|---------------------|-----------------|
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 632.993 | 591.915 | 41.078 |
| Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi) | | | |
| Altre passività a medio e lungo termine | 2.213.268 | 2.172.996 | 40.272 |
| Passività a medio lungo termine | 2.846.261 | 2.764.911 | 81.350 |
| Capitale investito | 43.822.454 | 43.805.862 | 16.592 |
| Patrimonio netto | (47.501.284) | (46.961.057) | (540.227) |
| Posizione finanziaria netta a medio lungo termine | (6.285.247) | (6.465.650) | 180.403 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | 9.964.077 | 9.620.845 | 343.232 |
| Mezzi propri e indebitamento finanziario netto | (43.822.454) | (43.805.862) | (16.592) |

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

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

| | 31/12/2016 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| Margine primario di struttura | (330.413) | (605.826) | (605.826) |
| Quoziente primario di struttura | 0,99 | 0,99 | 0,99 |
| Margine secondario di struttura | 8.801.095 | 8.624.735 | 8.624.735 |
| Quoziente secondario di struttura | 1,18 | 1,18 | 1,18 |

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2016, era la seguente (in Euro):

| | 31/12/2016 | 31/12/2015 | Variazione |
|--|-------------------|------------------|----------------|
| Depositi bancari | 10.271.773 | 9.926.513 | 345.260 |
| Denaro e altri valori in cassa | 1.163 | 1.165 | (2) |
| Disponibilità liquide | 10.272.936 | 9.927.678 | 345.258 |
| Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | | | |
| Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi) | | | |
| Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi) | | | |
| Debiti verso banche (entro 12 mesi) | | | |
| Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi) | 263.192 | 264.672 | (1.480) |
| Anticipazioni per pagamenti esteri | | | |
| Quota a breve di finanziamenti | 46.455 | 43.053 | 3.402 |
| Crediti finanziari | (788) | (892) | 104 |
| Debiti finanziari a breve termine | 308.859 | 306.833 | 2.026 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | 9.964.077 | 9.620.845 | 343.232 |
| Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi) | | | |
| Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi) | | | |

ATER ALTO FRIULI

| | | | |
|--|--------------------|--------------------|----------------|
| Debiti verso banche (oltre 12 mesi) | | | |
| Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi) | 6.264.534 | 6.398.482 | (133.948) |
| Anticipazioni per pagamenti esteri | | | |
| Quota a lungo di finanziamenti | 20.713 | 67.168 | (46.455) |
| Crediti finanziari | | | |
| Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine | (6.285.247) | (6.465.650) | 180.403 |
| Posizione finanziaria netta | 3.678.830 | 3.155.195 | 523.635 |

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.

| | 31/12/2016 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Liquidità primaria | 5,46 | 5,27 | 5,27 |
| Liquidità secondaria | 5,47 | 5,28 | 5,28 |
| Indebitamento | 0,19 | 0,20 | 0,20 |
| Tasso di copertura degli immobilizzi | 1,14 | 1,14 | 1,14 |

L'indice di liquidità primaria è pari a 5,46. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona. In linea rispetto all'anno precedente.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 5,47. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti. In linea rispetto all'anno precedente.

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

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,14, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. In linea rispetto all'anno precedente.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale

Nel corso dell'esercizio **non** si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola

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

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

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

Ambiente

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

L'Azienda ha ottenuto la certificazione di conformità alla norma ISO 9001-2000 giusto certificato n. IT07/1597

rilasciato dall'Istituto SGS ITALIA SPA Milano. Nel 2016 ha avuto il controllo annuale con esito positivo. Il certificato è stato rinnovato per ulteriori 3 anni nel 2016.

Investimenti

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

| Immobilizzazioni | Acquisizioni dell'esercizio |
|--|------------------------------------|
| Terreni e fabbricati | 241.804 |
| Impianti e macchinari | |
| Attrezzature industriali e commerciali | |
| Altri beni | 1.372 |

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 2 numero 1 si dà atto delle seguenti informative:

L'Azienda non effettua attività di ricerca e sviluppo.

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

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le 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 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 2017 la sola disponibilità del conto cassa, nel caso reintegra con la chiusura totale o parziale di investimenti finanziari, potrà garantire l'adempimento degli impegni assunti.

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

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

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

1. Attività e programmi

Qui di seguito si riportano i dati relativi agli investimenti effettuati sul patrimonio nel corso del 2016.

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

dell'edilizia residenziale pubblica.

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

Accanto a ciò continua, comunque, il costante e prioritario impegno per le manutenzioni ordinarie con le risorse del fondo sociale, previsto dalla L.R. 6/2003, e degli accantonamenti ai fondi manutenzione.

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

Tipo di finanziamento: DPCM 16/07/2009 Piano Nazionale Edilizia Abitativa (€ 1.680,000) e fondi propri (€ 520.000)

N° alloggi interessati: 8 + 4 u.i.

Spesa sostenuta nell'anno 2016: € 485.044,74.

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

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

1. Ottenimento a titolo gratuito di un'area di proprietà comunale, adiacente al lotto interessato ai lavori, da occuparsi per esecuzione accantieramento;
2. Inizio lavori" di data 31/03/2016;
3. Attualmente i lavori sono in corso in linea con il cronoprogramma lavori di contratto per un avanzamento complessivo delle opere che si può stimare circa nel 42,00%.

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

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

Tipo di finanziamento: Fondi propri

N° alloggi interessati: 9

Spesa sostenuta nell'anno 2016: € 169.017,77

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

1. Sostituzione serramenti esterni 9; consegna lavori per la sostituzione e l'isolamento della copertura, l'isolamento a cappotto delle facciate e dei soffitti delle autorimesse; Adeguamento impianti TV/SAT centralizzati terminati.
2. L'intervento in oggetto, durante l'inverno 2016/2017, è stato caratterizzato da condizioni metereologiche avverse che non hanno permesso che l'esecuzione delle opere si svolgesse entro le tempistiche previste. Inoltre durante i lavori, grazie all'accesso in quota con l'impalcatura e al lievo dei coppi esistenti sono emerse problematiche alla copertura ed alle murature perimetrali che hanno reso necessario la redazione di una perizia di variante in data 13/02/2017.
3. I lavori attualmente sono in fase di ultimazione.

Per completare gli interventi di riqualificazione dell'edificio risulta necessario eseguire ancora i seguenti interventi che non si sono potuti ancora concretizzare in quanto interessavano alloggi abitati: sostituzione n° 8 caldaie e rifacimento relative canne fumarie che a seguito di recenti approfondimenti, possibili solo grazie ai recenti lavori in copertura, si sono rivelate non adeguate; adeguamento impianto elettrico vani comuni (vano scale e n. 2 garage; adeguamento impianto elettrico n. 8 alloggi. Gli interventi di cui sopra richiedono una spesa ulteriore complessiva presunta di circa 58.000.

Intervento di manutenzione straordinaria in Comune di Gemona del Friuli via Tarcento 23-25 (costo dell'intervento € 43.000).

Tipo di finanziamento: L. 457/78 e L. 179/1992 (€ 28.749,10), Fondi propri

N° alloggi interessati: 7

Spesa sostenuta nell'anno 2016: **€ 41.581,54**

Nel 2016 è stato appaltato e portato a termine il progetto relativo alla realizzazione di serramenti in via Tarcento 23-25 a Gemona del Friuli che ha comportato un importo complessivo di contabilità finale per lavori e sicurezza di euro € 36.648,64. I lavori sono terminati in data 14/12/2016. Il finanziamento è avvenuto mediante l'utilizzo dei fondi ex-Gescal per l'importo di circa €. 28.749,10 e per la parte residua con Fondi propri.

Intervento di manutenzione straordinaria in Comune di Gemona del Friuli via Tarcento 18-20-22 (costo complessivo dell'intervento € 88.000).

Tipo di finanziamento: Decreto MEF del 26/01/2012 e L.R.15/2014 per un importo di € 48.328,61 e per la parte restante con Fondi propri;

N° alloggi interessati: 11

Spesa sostenuta nell'anno 2016: **€ 85.097,11**

Nel 2016 è stato appaltato e portato a termine il progetto relativo alla realizzazione di serramenti in via Tarcento 18-20-22 a Gemona del Friuli che ha comportato un importo complessivo di contabilità finale per lavori e sicurezza di euro € 58.708,84. I lavori sono terminati in data 14/12/2016.

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

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

N° alloggi interessati: 12

Spesa sostenuta nell'anno 2016: **€ 2.575,84**

Con Decreto n° 6712/TERINF del 16/12/2016, (L.R. 1/2016 e DPR. 0208/2016) la Regione FVG ha provveduto finanziare i lavori di riqualificazione energetica di un fabbricato di 12 alloggi a Moggio in via Marconi 23 per un importo di 930.000,00 euro che va a coprire l'intero importo inizialmente stanziato dall'Azienda con fondi propri.

Nel mese di aprile del 2016 l'Ater finalmente dopo una lunga trattativa con il proprietario dell'ultimo alloggio, ha acquisito l'intera proprietà del fabbricato rendendo così possibile un intervento complessivo ed omogeneo sull'intero edificio. Si è provveduto quindi ad aggiornare in proporzione il Q.E. preliminare già precedentemente approvato per 11 alloggi che comportava un importo di € 1.250.000,00 prevedendo una spesa complessiva per 12 alloggi di €1.370.000,00.

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

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

In considerazione dei numerosi e concomitanti impegni di due dipendenti professionalmente qualificati ed inquadrati per lo svolgimento della funzione di Responsabile Unico del Procedimenti, di cui uno alquanto impegnato contestualmente in un incarico istituzionale che ha determinato una presenza parziale in azienda, e preso atto pertanto di una situazione non funzionale anche allo svolgimento di detto ruolo per l'intervento in oggetto, 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..

Attualmente è in corso da parte degli uffici dell'Azienda la progettazione esecutiva della parte strutturale relativa al nuovo corpo di fabbrica esterno che ospiterà l'ascensore e del muro di contenimento a confine sul lato nord.

Interventi di manutenzione straordinaria in Comuni diversi (costo complessivo dell'intervento € 100.326).

Tipo di finanziamento: L.R. 24/99 art. 16 "Fondo Sociale" (€ 100.326,33)

N° alloggi interessati: 92

- per lavori di straordinaria manutenzione di rivestimenti a cappotto, rifacimenti di manti di copertura, serramenti, adeguamento impianti e antenne tv, riatto alloggi in diversi fabbricati di proprietà in locazione, adeguamento conta calorie nei Comuni di Amaro, Socchieve, Tolmezzo e Villa Santina;

Interventi di manutenzione ordinaria fabbricati di Edilizia Convenzionata nei Comuni di Amaro, Tolmezzo e Paluzza (costo complessivo dell'intervento € 4.433).

Tipo di finanziamento: fondi propri di bilancio

N° alloggi interessati: 11

Interventi di manutenzione ordinaria fabbricato locato con L. 431/98 in Comune di Gemona del Friuli (costo complessivo dell'intervento € 121).

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 € 168).

Tipo di finanziamento: con fondi propri di bilancio

N° alloggi interessati: 1

Interventi di manutenzione straordinaria in Comune di Tarvisio - Cave del Predil (costo complessivo dell'intervento € 7.592).

Tipo di finanziamento: con fondi propri di bilancio

N° alloggi interessati: 14

- Quota lavori effettuati dal Condominio con amministratore esterno.

Interventi di manutenzione ordinaria fabbricati di Edilizia Sovvenzionata in Comuni diversi (costo complessivo degli interventi € 180.476).

Tipo di finanziamento: L.R. 24/99 art. 16 "Fondo Sociale" (€ 173.786,44) e residuo con fondi propri di bilancio

N° interventi: 430 di cui 42 hanno riguardato interventi su interi fabbricati e 284 su singoli alloggi.

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

Utilizzo del Fondo Sociale

L.R. 24/1999 - ART. 16 - "FONDO SOCIALE"

ANNO 2016

(Decreto n. 767/TERINF del 07 marzo 2016)

| | | | | | |
|---|--|--------------|--------------|--------------|--|
| Residui: | | | | | |
| - Fondo Sociale 2012 - Decreto n. 1972/ED/1/24 del 04 aprile 2012 (Delibera CdiA n° 020/2013 del 22/04/2013) | | € 245.528,08 | | | |
| - Fondo Sociale 2013 - Decreto n. 2199/ED/1/24 del 17 aprile 2013 (Delibera Amministratore Unico n. 12/2014 del 04/04/2014) | | € 132.905,25 | | | |
| - Fondo Sociale 2014 - Decreto n. 1934/ED/1/24 del 05 maggio 2014 (Delibera Amministratore Unico n. 12/2015 del 27/05/2015) | | € 148.355,24 | | | |
| Erogazioni: | Decreto n. 767/TERINF del 07 marzo 2016 | € 435.172,81 | | | |
| | | | € 961.961,38 | | |
| Importi utilizzati nell'anno per le finalità art. 16 della L.R. 24/1999 | | | € 274.112,77 | | |
| | Decreto n. 767/TERINF del 07 marzo 2016 | € 274.112,77 | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | Importo residuo contribuito da utilizzare | | | € 687.848,61 | |

ATER ALTO FRIULI

| nell'anno 2017 | | | | | |
|---|--|-----------------------|--------------|---|---|
| - Fondo Sociale 2012 - Decreto n. 1972/ED/1/24 del 04 aprile 2012 (Delibera CdiA n° 020/2013 del 22/04/2013) | | | € 245.528,08 | | |
| - Fondo Sociale 2013 - Decreto n. 2199/ED/1/24 del 17 aprile 2013 (Delibera Amministratore Unico n. 12/2014 del 04/04/2014) | | | € 132.905,25 | | |
| - Fondo Sociale 2014 - Decreto n. 1934/ED/1/24 del 05 maggio 2014 (Delibera Amministratore Unico n. 12/2015 del 27/05/2015) | | | € 148.355,24 | | |
| - Fondo Sociale 2016 - Decreto n. 767/TERINF del 07 marzo 2016 | | | € 161.060,04 | | |
| 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 | € 164.009,28 | | € 158.004,66 | € 6.004,62 |
| 340 14 01 018 | I.V.A. indebitabile pro=rata | € 16.201,68 | | € 15.516,81 | € 684,87 |
| 340 07 01 045 | Manutenzione ordinaria alloggi in condominio | € 264,97 | | € 264,97 | € - |
| | | | | € 173.786,44 | € 6.689,49 |
| Spese patrimonializzate | | | | | |
| 112 05 06 011 | Lavori straordinaria manutenzione | € 41.178,97 | | € 41.178,97 | € - |
| 112 05 06 013 | Realizzazione contacalorie ed adeguamento CT correlate (impianti centralizzati) | € 29.375,34 | | € 29.375,34 | € - |
| 112.01.01.031 | 1.161.001 - TARVISIO - fraz. Fusine, via Carlo Melzi 40-54 (lavori straordinaria manutenzione - L. 220/2012) - Condominio "BELVEDERE" | € 1.881,11 | | € 1.881,11 | € - |
| 112.01.01.032 | 1.161.003 - TARVISIO - fraz. Fusine, via Segherie, 10-12 (lavori straordinaria manutenzione - collegamento fognatura) - Condominio "BAROLO" | € 942,63 | | € 942,63 | € - |
| 112.01.01.041 | 1.165.012 - TOLMEZZO - via Forni di Sotto, 7 (lavori straordinaria manutenzione - contabilizzazione calore) - Condominio "FORNI 7" | € 943,26 | | € 943,26 | € - |
| 112.01.01.043 | 1.165.018 - TOLMEZZO - via Val Chiarsò, 10-12-14 (lavori straordinaria manutenzione - lavori isolamento a cappotto soffitti) - Condominio "CHIARSO' 10" | € 7.755,93 | | € 7.755,93 | € - |
| 112.01.01.045 | 1.165.041 - TOLMEZZO - via Val Chiarsò, 10-12-14 (lavori straordinaria manutenzione - lavori realizzazione termocappotto pareti esterne - filtro acquedotto - antenna TV SAT) Condominio "CALDA 5" | € 14.419,46 | | € 14.419,46 | € - |
| 112.01.01.098 | 2.051.002 - DOGNA - Via Roma, 10 - (lavori straordinaria manutenzione - rifacimento canne fumarie) - Condominio "ROMA 10" | € 1.341,99 | | € 1.341,99 | € - |
| 112 01 01 039 | 1.165.005-006-007 - TOLMEZZO - via Forni di Sotto, 12-14-16 (lavori straordinaria manutenzione - contabilizzazione calore e sostituzione pompe CT) - Condominio "AURORA" | € 2.487,64 | | € 2.487,64 | € - |
| | | | | € 100.326,33 | € - |
| | TOTALE SPESE: | € 280.802,26 | | € 274.112,77 | € 6.689,49 |

Devesi rilevare che tuttavia rispetto alla attività programmata, non sono stati realizzati i preventivati interventi riguardanti la realizzazione di conta calorie ed adeguamento delle centrali termiche, la sostituzione infissi in comune di Tarvisio nonché l'inizio dei lavori dell'intervento di Moggio Udinese.

Anche il fondo sociale di cui all'art. 16 della L.R. 24/99 residuale degli anni precedenti, non è stato utilizzato ma si ulteriormente incrementato con l'importo residuale dell'anno 2016.

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

ATER ALTO FRIULI

ridefinizione delle attività dell'area tecnica in particolare, da un lato, al fine della gestione di adempimenti previsti da recenti normative in materia di impianti non ulteriormente procrastinabili e, dall'altro, al fine della puntuale e tempestiva gestione delle attività connesse a manutenzioni straordinarie e riqualificazione energetica nonché alla messa a disposizione per l'utenza di alloggi attualmente non locati; che la Direzione dell'Ater di Udine si è resa disponibile per lo svolgimento di attività che possono essere autonomamente portate avanti dalla stessa o con una minima collaborazione da parte del personale tecnico dell'Ater dell'Alto Friuli; preso atto dell'art. 38 comma 2 della L.R. 1/2016 (disciplina delle attività svolta tra le Ater) e come da accordi a suo tempo stipulati tra l'Ater Alto Friuli e l'Ater di Udine, con Provvedimento del marzo scorso, ho affidato all'Ater di Udine le attività di realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione energetica e riatto alloggi sfitti, concordati con gli uffici aziendali, per un importo presunto complessivo di lavori di € 544.000.

2. Commenti ai dati economici d'esercizio

Passando ad esaminare gli aspetti più salienti nonché quelli caratteristici dell'attività aziendale del bilancio consuntivo 2016, come si può desumere in dettaglio dalla Nota Integrativa che accompagna il bilancio d'esercizio, si segnala che **il valore della produzione ha registrato una riduzione di - € 67.701.**

I ricavi delle vendite e prestazioni si sono contratti complessivamente per -€ 50.857.

- canoni di locazione per complessivi - €53.073;
- alloggi in proprietà di edilizia sovvenzionata -€ 64.553; (essenzialmente dovuto ad un numero minore di assegnazioni quasi esclusivamente di fascia a e alle domande di riduzione dei canoni);
- alloggi in proprietà di edilizia convenzionata +€ 10.525 (incremento dovuto all'assegnazione dei nuovi alloggi di Amaro);
- alloggi in proprietà L. 431/98 - € 910;
- indennità occupazione alloggi di proprietà +€ 1.865 (inquilini in attesa di sfratto, con contratto scaduto che occupano ancora l'alloggio);
- corrispettivi e rimborsi per amministrazione alloggi - € 357;
- corrispettivi e rimborsi per manutenzione alloggi -€ 2.916 (ridotti il numero di alloggi su cui vengono rendicontate le spese a rimborso);
- corrispettivi per rendicontazione servizi - € 426;
- diritti di segreteria su contratti assegnatari € -2.446 (dovuti a minori assegnazioni e vendite);
- recupero imposta registro - da inquilini + € 560;
- altri ricavi € +273

Incrementi immobilizzazione per lavori interni sono aumentate di + € 38.316 sono i corrispettivi tecnici su interventi edilizi (regie su lavori con utilizzo di finanziamenti e con risorse proprie).

Gli altri ricavi e proventi sono complessivamente diminuiti per -€ 55.160 sono così ripartiti:

Contributi contrattuali rimborsi e ricavi diversi incrementati per + € 7.165; Plusvalenze da cessione alloggi - € 45.603; Plusvalenze terreni ecc. - 10; recuperi per sinistri e risarcimenti assicurativi -€ 4.288; Rettifiche di costi e ricavi di precedenti esercizi + € 19.563 ; Sopravvenuta insussistenza di oneri e spese + € 2.400;

I contributi in conto esercizio sono stati utilizzati in forma minore per -€ 37.199, di cui + € 2.555 per interessi per contributi su mutui ed - € 39.754 per minor utilizzo del fondo sociale regionale di cui all'art. 16 della L.r. 24/99 per spese di manutenzione ordinaria su alloggi di edilizia sovvenzionata.

I proventi e oneri finanziari sono diminuiti di -€21.403 sono così ripartiti:

I proventi finanziari per un importo complessivo di € 171.283 sono composti da interessi su polizze di capitalizzazione (€ 25.076), interessi su depositi bancari e postali (€ 123.593) mentre € 22.614 sono gli interessi da cessionari di alloggi ceduti ratealmente e per interessi di mora.

Gli Oneri finanziari sono diminuiti di € -791 e sono composti per € 1.958 da interessi passivi su mutui e per € 412 da interessi su cauzioni di inquilini.

Passando all'esame dei costi dell'esercizio si evidenzia, come si può desumere in dettaglio dalla Nota Integrativa che accompagna il bilancio d'esercizio, si segnala che **il costo della produzione ha registrato una riduzione di - € 96.648.**

Costi per materie di consumo si è ridotto di -€ 1.357.

Costi per servizi sono diminuiti di - € 41.377

Questa le voci di funzionamento degli uffici:

luce, acqua e gas -€ 3.212;Rimborso a piè di lista al personale +€ 107;Indennità chilometriche +€ 23;

ATER ALTO FRIULI

manutenzione ordinaria del patrimonio aziendale -€ 36.170; manutenzione esterna macchinari e impianti +€ 45
 spese tecniche per interventi edilizi per complessivi -€ 540; Costi per l'amministratore unico -€ 15.975
 Costi per il Collegio sindacale +€ 1.766; Formazione del personale +€ 1.398; Servizio pulizie sede +€ 0.
 gestione incassi -€ 1.183; pubblicità (bandi di gara) -€ 1.442; gestione automezzi -€ 1.298; spese legal per
 contenzioso con gli inquilini e utenti per -€ 1.004; Mensa aziendale € -€ 1.754<, Manutenzione macchine d'ufficio
 -€ 2.532; Canoni di assistenza tecnica (servizio elaborazione dati) +€ 833; spese legali e per consulenze sono pari
 a -€ 7.584; Telefoniche fisse, mobili e internet -€ 592; Postali e affrancatura -€ 1.635; Servizi bancari + € 40
 Assicurazioni diverse (patrimonio immobiliare, mobiliare e sede, assicurazioni contrattuali del personale), + €
 1.130; Spese di rappresentanza -€ 305; viaggi -€ 154; Commissione accertamento requisiti soggettivi e di quella
 paritetica + € 947; Spese per la sicurezza + € 701; Costi per alloggi sfitti e amministrazioni condominiali gestite da
 terzi +€ 33.107; Quote associative Federcasa per -€ 926; Altre spese varie di gestione per -€ 5.367;

Noleggio beni di terzi per + € 1.561 riguarda il noleggio delle fotocopiatrici.

Costo del personale – 23.230

Ammortamenti + € 2.594

Svalutazione crediti – € 0

Variatione rimanenze cancelleria +€ 132

Accantonamenti per rischi -€ 30.000; il fondo esistente è risultato adeguato;

Altri accantonamenti + € 27.498 riguarda l'accantonamento per attività manutentiva del patrimonio immobiliare;

Oneri diversi di gestione - € 32.469 (si segnala in particolare una diminuzione di - € 995 per imposte di bollo; + €
 240 per tributi locali; - € 36.173 di IMU/TASI, -€ 6.451 di iva indetraibile), Multe e ammende Inps + € 16;
 sopravvenienze passive da cessione immobili patrimonio + € 3.343; sopravvenienze passive per € 260; Oneri di
 utilità sociale -€ 2.000.

Imposte sul reddito +€ 8.626 derivanti da un aumento IRES di € 9.113 (per minore base imponibile soggetta a
 tassazione) ed una diminuzione di - € 487 di IRAP dovuta alla totale detassazione del costo del lavoro.

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

A seguito dell'attuazione della L.R. 1/2016, sono stati assegnati all'Ater Alto Friuli con Delibera n. 2343 del
 2/12/2016 **contributi** per l'edilizia sovvenzionata per € 2.900.000 quale soggetto attuatore; tali fondi sono destinati
 in parte su patrimonio di proprietà ed in parte su beni di proprietà dei comuni con cui l'Ater stipulerà appositi
 accordi per la successiva gestione degli immobili interessati.

In considerazione dei numerosi e concomitanti impegni del proprio personale in servizio, l'Azienda si trova a dover
 sopperire con estrema difficoltà a questo momento di particolare carico di lavoro conseguente all'attuazione dei
 numerosi provvedimenti di finanziamento conseguenti alla normativa in oggetto, per i finanziamenti del patrimonio
 degli enti comunale, è stata chiesta la collaborazione alle varie Amministrazioni Comunali, invitandole a mettere a
 disposizione i propri dipendenti in possesso delle dovute qualifiche professionali e tecniche, nonché per svolgere
 l'incarico di Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il tutto definito tramite una convenzione. Ciò sarà fatto
 per Cavazzo, Forni di Sotto. Per l'intervento di Enemonzo di concorderà una collaborazione con Carnia Industrial
 Park, Ente pubblico Economico con sede in Tolmezzo.

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

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

Sono in corso di approvazione le convenzioni con i Comune e gli Enti interessati alla attuazione degli interventi
 sopra indicati.

4 Evoluzione prevedibile della gestione

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

ATER ALTO FRIULI

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

La Regione, con Delibera n. 2343 del 02/12/2016, ha destinato contributi per l'edilizia sovvenzionata per €.13.900.000, di questi € 2.900.000 sono stati assegnati all'Ater Alto Friuli quale soggetto attuatore dell'edilizia sovvenzionata; in parte su patrimonio proprio ed in parte su patrimonio dei Comuni con cui l'Ater stipulerà appositi accordi per la successiva gestione degli immobili interessati.

| Progressivo | Tipo Intervento | Nr. Alloggi | Comune Indirizzo | Proprietà/in gestione | Spesa come da Q.E. | Contributo richiesto |
|-------------|-------------------------------------|-------------|--|-----------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Recupero/Riqualficazione energetica | 12 | Moggio Udinese – Via Marconi 23 | proprietà | € 930.000 | € 930.000 |
| 2 | Costruzione | 6 | Gemona del Friuli – Via Cjarnescule | proprietà | € 1.600.000 | € 1.020.000 |
| 3 | Recupero | 3 | Villa Santina, via Stati Uniti d'America | In gestione | € 350.000 | € 300.000 |
| 4 | Recupero | 2 | Enemonzo, via Maiaso e via Vigna | In gestione | € 265.000 | € 265.000 |
| 5 | Acquisto/Recupero | 3 | Comune di Forni di Sotto, frazione Borgo Tredolo | In gestione | € 300.000 | € 300.000 |
| 6 | Recupero/ manutenzione ordinaria | 1 | Cavazzo Carnico, Somplago via Tramba | In gestione | € 20.000 | € 15.000 |

Riguardo all'intervento di Villa Santina, In data 20/2/2017 è pervenuta una nota del Comune di Villa Santina dalla quale emergeva l'impossibilità di assegnare detti alloggi all'ATER, comunicando altresì di non avere la disponibilità di altri edifici utili allo scopo.

E' stato prontamente richiesto alla Direzione Regionale di valutare la possibilità di poter riassegnare l'importo di detto contributo ad altri interventi ricadenti nello stesso tavolo territoriale n. 6 Carnia.

Riguardo all'intervento di Forni di Sotto, lo stesso non potrà essere attuato per difficoltà operative riguardanti in particolare l'acquisizione dell'immobili da terzi. In accordo con il Sindaco si intende richiedere la riassegnazione di detto finanziamento per procedere alla ristrutturazione di una palazzina disabitata di proprietà dell'Ater sita nello stesso Comune, progetto di intervento manutentivo tra l'altro già proposto dall'Ater al tavolo Territoriale dello scorso anno.

5. Altre informazioni

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

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. Il personale addetto è stato adibito all'ufficio segreteria del direttore mantenendo l'incarico di responsabile ufficio qualità.

Dall'ottobre 2015 e fino al 31/1/2016 un dipendente dell'Ater di Trieste ha svolto attività con distacco a tempo pieno, in supporto del nostro ufficio inquilinato.

Nel mese di maggio è stata assunta a tempo determinato, poi trasformato in indeterminato, un addetto all'ufficio inquilinato.

Si è conclusa l'attività di consulenza da parte del nostro ufficio tecnico a favore del Comune di Villa Santina come da convenzione stipulata nel gennaio 2013.

In materia di **gestione del personale**, si segnala che la causa promossa presso il Tar nei confronti dell'Azienda da parte di due dipendenti direttivi del servizio tecnico, avverso la decisione della Direzione Aziendale di

ATER ALTO FRIULI

assegnare all'Ater di Udine l'affidamento dell'incarico di Rup per dare corso all'attuazione all'intervento di Moggio Udinese, è stata rigettata nello scorso mese di gennaio da parte dello stesso tribunale. Amministrativo.

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

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

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

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

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

A scopo precauzionale la previsione di spesa per contributi è stata ritoccata con il maggior onere previsto in caso di soccombenza.

Circa le iniziative per la **Qualità aziendale** va segnalato che è proseguita l'attività di controllo e manutenzione della certificazione di conformità alla norma ISO 9001:2000 giusto certificato n. IT07/1597 rilasciato nel 2007.

Nel mese di novembre 2016 il certificato è stato riesaminato dall'Istituto SGS ITALIA Sp.A. Milano per un ulteriore triennio, attestando inoltre la conformità all'edizione 2015 della norma UNI EN ISO 9001. Il Sistema di Qualità va considerato come parte integrante dell'organizzazione aziendale ed è, quindi, previsto il suo mantenimento ed aggiornamento annuale.

Gestione alloggi

Nell'esercizio chiuso al 31/12/2016 il patrimonio abitativo di Erp gestito in locazione ammontava a 1.127 alloggi tutti di proprietà dell'Azienda. Di tali alloggi 82 (erano 68 lo scorso anno) risultavano non locati perché in attesa di assegnazione e/o di manutenzione e/o ristrutturazione o posti in vendita o senza richiedenti in graduatoria; di questi 8 a Cave del Predil.

Riguardo agli alloggi sfitti da ristrutturare e/o già posti in vendita, 22 si trovano in palazzine che necessitano di grossi interventi manutentivi riguardanti l'intero fabbricato; di questi 12 sono in ristrutturazione a Moggio Udinese, 6 da programmare a Forni di Sotto e 4 da programmare ad Osoppo dove di recente l'Azienda ha acquisito la proprietà dell'ultimo alloggio del fabbricato; 29 erano in manutenzione.

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

12 alloggi sfitti sono stati assegnati o sono in fase di assegnazione; per una decina siamo in attesa di pubblicare i rispettivi bandi di concorso secondo le nuove disposizioni di cui al regolamento 0208/Pres.

Vi sono inoltre 41 unità immobiliari cedute con rateizzazione e 4 unità immobiliari diverse (2 garages, 2 la sede aziendale).

Riguardo alla gestione dei servizi reversibili l'Ater gestisce 950 alloggi di proprietà e n. 82 di terzi per circa n. 146 fabbricati.

Gli alloggi sono decrementati di 2 unità immobiliari (1 riacquistato, mentre ne sono stati ceduti 3 a Cave del Predil per cui è vigente una normativa speciale ex L.R. 44/1993 in base a vecchio piano di vendita).

Bandi pubblicati

Nell'anno precedente sono stati indetti bandi di concorso per quasi tutti i Comuni con nostri alloggi e conseguentemente nel 2016 è stato indetto solamente il bando di concorso di edilizia sovvenzionata per aggiornamento graduatoria e assegnazione alloggi di risulta per il Comune di Tolmezzo.

Le domande pervenute complessivamente sono state 65 e sono state redatte su apposito nuovo bando tipo che

ha tenuto conto della normativa regionale che ha introdotto ISEE.

Graduatoria **provvisorie** pubblicate nel 2016.

| Comune | n. alloggi | data graduatoria | n. partecipanti | n. bando | data bando |
|---|------------|------------------|-----------------|----------|------------|
| Amaro – Cavazzo Carnico – Villa Santina | | 26/05/2016 | 22 | 1/2015 | 07/09/2015 |
| Ampezzo – Forni di Sopra – Forni di Sotto – Preone - Socchieve | | 31/03/2016 | 14 | 2/2015 | 07/09/2015 |
| Arta Terme – Paularo - Zuglio | | 06/05/2016 | 11 | 3/2015 | 07/09/2015 |
| Artegna – Buia – Montenars - Osoppo | | 23/06/2016 | 39 | 4/2015 | 07/09/2015 |
| Bordano – Trasaghis - Venzone | | 26/05/2016 | 19 | 5/2015 | 07/09/2015 |
| Cercivento – Paluzza - Sutrio | | 06/05/2016 | 6 | 6/2015 | 07/09/2015 |
| Chiusaforte – Moggio Udinese - Resia | | 06/05/2016 | 7 | 7/2015 | 07/09/2015 |
| Comeglians – Forni Avoltri – Ovaro – Prato Carnico - Rigolato | | 31/03/2016 | 6 | 8/2015 | 07/09/2015 |
| Pontebba - Tarvisio | | 31/03/2016 | 10 | 9/2015 | 07/09/2015 |
| Gemona del Friuli | | 29/06/2016 | 67 | 10/2015 | 07/09/2015 |

Graduatorie **definitive** pubblicate nell'anno 2016

| Comune | n. alloggi | data graduatoria definitiva | n. partecipanti | n. bando | data bando |
|--|------------|-----------------------------|-----------------|----------|------------|
| Amaro – Cavazzo Carnico – Villa Santina | | 12/12/2016 | 22 | 1/2015 | 07/09/2015 |
| Ampezzo – Forni di Sopra – Forni di Sotto – Preone - Socchieve | | 26/05/2016 | 14 | 2/2015 | 07/09/2015 |
| Arta Terme – Paularo - Zuglio | | 29/06/2016 | 11 | 3/2015 | 07/09/2015 |
| Artegna – Buia – Montenars - Osoppo | | 12/12/2016 | 39 | 4/2015 | 07/09/2015 |
| Bordano – Trasaghis - Venzone | | 12/12/2016 | 19 | 5/2015 | 07/09/2015 |

ATER ALTO FRIULI

| | | | | | |
|--|--|------------|----|---------|------------|
| Cercivento – Paluzza - Sutrio | | 29/06/2016 | 6 | 6/2015 | 07/09/2015 |
| Chiusaforte – Moggio Udinese - Resia | | 29/06/2016 | 7 | 7/2015 | 07/09/2015 |
| Comeglians – Forni Avoltri – Ovaro – Prato Carnico - Rigolato | | 26/05/2016 | 6 | 8/2015 | 07/09/2015 |
| Pontebba - Tarvisio | | 16/06/2016 | 10 | 9/2015 | 07/09/2015 |
| Gemona del Friuli | | 28/12/2016 | 67 | 10/2015 | 07/09/2015 |

Assegnazione alloggi

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

Nel 2016 si sono sfittati n. 39 alloggi a fronte dell'anno precedente di n. 49.
Solo nei primi quattro mesi dell'anno in corso sono stati riconsegnati n. 20 alloggi.

Nel corso dell'anno sono stati assegnati e consegnati agli aventi diritto n. 26 alloggi di risulta nelle graduatorie in attesa di assegnazione ci sono n. 200 richiedenti.

I 23 alloggi assegnati di edilizia sovvenzionata sono 22 di fascia a) e 1 di fascia b).

Nel 2016 sono stati stipulati 28 contratti di locazione, dei quali n. 2 con legge 431/98; va evidenziato che per i scambi alloggio e per i subentri non sono stati stipulati nuovi contratti ma si è proceduto con il subentro (voltura) per n. 12 posizioni e scambi alloggio per n. 2 posizioni. Sono stati inoltre effettuati n. 3 cambio alloggio con stipula nuovo contratto di locazione.

I canoni d'affitto per l'esercizio 2016 sono stati determinati sui redditi 2012 secondo le modalità previste e prorogate dalla L.29/2015 anche per il 2016 e recepita dalla deliberazione consiliare n. 55/2013 aumentato dell'ISTAT, il canone minimo è stato fissato in € 35,05.

Sono pervenute n. 4 domande presentate da anziani ai sensi dell'art. 21 della L.r. 10/98 e art. 8 Regolamento DPR Reg 13/4/2004 n. 0119/Pres. delle quali 2 domande sono state accolte, 1 domanda è stata archiviata senza essere esaminata ed 1 non ancora esaminata.

Presentata 1 domanda per provvedimento di rilascio di abitazione non accolta.

Inoltre è pervenuta 1 domanda di edilizia convenzionata il cui richiedente è stato inserito nella relativa graduatoria per assegnazione alloggi in Comune di Amaro.

Le domande di riduzione canoni sono state 45 di cui accolte 30; le restanti sono state respinte perché non avevano i requisiti previsti. Il minor introito è stato di circa € 26.000.

Morosità dell'utenza.

Si trascrivono i dati relativi alla morosità nei confronti degli inquilini e cessionari con evidenza della situazione al 31.12.2015 e 31.12.2016.

| Anno competenza | Morosità al 31/12/2015 | Morosità al 31/12/2016 |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| 2001 | € 317,36 | € - |
| 2002 | € 44,66 | € - |
| 2008 | € 1.961,37 | € 1.868,70 |
| 2009 | € 4.933,62 | € 2.552,20 |
| 2010 | € 13.631,93 | € 12.597,99 |
| 2011 | € 9.963,25 | € 9.131,28 |
| 2012 | € 13.107,28 | € 7.368,12 |
| 2013 | € 24.533,07 | € 17.504,13 |
| 2014 | € 59.918,60 | € 40.990,64 |
| 2015 | € 88.513,75 | € 57.343,26 |
| 2016 | € - | € 86.751,09 |
| | € 216.924,89 | € 236.107,41 |

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) | € 85.497,43 |
| 115 01 03 005 | Utenti assegnatari/cessionari (oltre 12 mesi) | € 137.719,69 |
| | TOTALE: | € 223.217,12 |
| SALDO PARTITE DARE CONTABILITA' UTENZA | | € 283.150,51 |
| A dedurre stralcio crediti inesigibili (Del. A.U. 7/2015) | | |
| SALDO PARTITE AVERE CONTABILITA' UTENZA | | -€ 47.043,10 |
| | TOTALE: | € 236.107,41 |

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

L'attività di recupero della morosità è stata molto attenta ed il risultato è stato consistente per quanto possibile. L'ufficio ha trattato complessivamente 257 pratiche di cui si segnalano: 221 solleciti di pagamento dei quali 131 hanno regolarizzato la loro posizione; 36 incarichi legali in corso, 85 i piani rateali per il rientro del debito di cui 42 conclusi, 20 le segnalazioni ai Comuni.

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

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

Con determinazioni n. 43/2016 e n. 55/2016 sono stati stralciati crediti dichiarati irrecuperabili per € 23.683 riguardanti 13 ex inquilini cessati.

Carico fiscale.

Per quanto riguarda il carico fiscale si segnala per l'anno 2016:

| IMPOSTE PREVALENTI | |
|---------------------------|----------------|
| I.M.U./TASI | 8.606 |
| IMPOSTA DI REGISTRO | 16.885 |
| IVA INDETRAIBILE PRO-RATA | 35.187 |
| IRES-IRAP | 154.778 |
| TOTALI: | 215.456 |

Centri di costo

| CONTO | DESCRIZIONE | ALTRI | ATER | CAVE | GENERALI NON RIPARTIBILI | TOTALE | CONTABILITA' |
|-------|--|-------|------------------|-----------------|--------------------------|------------------|-----------------------|
| 340 | <i>COSTO DELLA PRODUZIONE</i> | - | 1.626.983 | 103.758 | 250.806 | 1.981.547 | € 1.981.546,17 |
| 341 | <i>ONERI FINANZIARI</i> | - | 2.369 | - | - | 2.369 | € 2.370,44 |
| 342 | <i>RETTIFICA DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</i> | - | - | - | - | - | - |
| 344 | <i>IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO</i> | - | 152.878 | 1.900 | - | 154.778 | € 154.778,00 |
| | TOTALE COSTI: | - | 1.782.230 | 105.658 | 250.806 | 2.138.694 | € 2.138.694,61 |
| 450 | <i>VALORE DELLA PRODUZIONE</i> | - | 1.937.969 | 30.984 | 1.626 | 1.970.579 | € 1.970.580,46 |
| 451 | <i>PROVENTI FINANZIARI</i> | - | 22.614 | - | 148.669 | 171.283 | € 171.282,50 |
| 452 | <i>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</i> | - | - | - | - | - | - |
| | TOTALE RICAVI: | - | 1.960.583 | 30.984 | 150.295 | 2.141.862 | € 2.141.862,96 |
| | DIFFERENZA: | - | 178.353 | - 74.674 | - 100.511 | 3.168 | € 3.168,35 |

Il Direttore generale
Sondra Canciani