

BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2016

	PREVENTIVO 2016	CONSUNTIVO 2016	CONSUNTIVO 2015
STATO PATRIMONIALE			
ATTIVO			
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			
ancora da richiamare	€		€
richiamati	€		€
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI A)	€	-	€
B) IMMOBILIZZAZIONI:			
I° immobilizzazioni immateriali:			
1) costi d'impianto e di ampliamento	€		€
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	€		€
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	€	30.653	€
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	€		€
5) avviamento	€		€
6) immobilizzazioni in corso e acconti	€		€
7) altre	€	2.503.588	€
totale I°	€	2.534.241	€
II° immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati	€	223.387.947	€
2) impianti e macchinario	€		€
3) attrezzature industriali e commerciali	€		€
4) altri beni	€	177.502	€
5) immobilizzazioni in corso e acconti	€	10.274.144	€
totale II°	€	233.839.593	€
III° immobilizzazioni finanziarie			
1) partecipazioni in:			
a) imprese controllate	€		€
b) imprese collegate	€		€
c) altre imprese	€		€
totale III°	€	-	€
2) crediti:			
a) verso imprese controllate:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale a)	€	-	€
b) verso imprese collegate:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale b)	€	-	€
c) verso imprese controllanti:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale c)	€	-	€
d) verso altri:			
esigibili oltre 12 mesi	€	71.515	€
esigibili entro 12 mesi	€	1.513.249	€
totale d)	€	1.584.764	€
3) altri titoli	€	9.052.536	€
4) azioni proprie (valor nominale complessivo L.)	€		€
totale III°	€	10.637.300	€
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)	€	247.011.134	€
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I° Rimanenze:			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	€	7.150	€
			10.114

	PREVENTIVO 2016	CONSUNTIVO 2016	CONSUNTIVO 2015
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	€		€
3) lavori in corso su ordinazione	€		€
4) prodotti finiti e merci	€		€
5) acconti	€		€
totale I°	€	<u>7.150</u>	€ <u>10.114</u>
II° Crediti:			
1) verso clienti:			
esigibili entro 12 mesi	€	3.507.111	€ 3.704.413
esigibili oltre 12 mesi	€	<u>3.541.048</u>	€ <u>3.451.262</u>
totale 1)	€	<u>7.048.159</u>	€ <u>7.155.675</u>
2) verso imprese controllate:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 2)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
3) verso imprese collegate:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 3)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
4) verso controllanti:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 4)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
4 bis) crediti tributari	€	439.919	€ 428.534
totale 4bis)	€	<u>439.919</u>	€ <u>428.534</u>
4 ter) imposte anticipate	€	23	€ 8.537
totale 4ter)	€	<u>23</u>	€ <u>8.537</u>
5) verso altri			
esigibili entro 12 mesi	€	1.904.815	€ 1.731.669
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 5)	€	<u>1.904.815</u>	€ <u>1.731.669</u>
totale II°	€	<u>9.392.916</u>	€ <u>9.324.415</u>
III° Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:			
1) partecipazioni in imprese controllate	€		€
2) partecipazioni in imprese collegate	€		€
3) altre partecipazioni	€		€
4) azioni proprie (valor nominale complessivo L.)	€		€
5) altri titoli	€		€
totale III°	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
IV° Disponibilità liquide:			
1) depositi bancari e postali	€	4.563.081	€ 7.103.654
2) assegni	€		€
3) danaro e valori in cassa	€	757	€ 2.659
totale IV°	€	<u>4.563.838</u>	€ <u>7.106.313</u>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C)	€	<u>13.963.904</u>	€ <u>16.440.842</u>
D) RATEI E RISCONTI			
ratei e risconti attivi	€	47.500	€ 92.913
disaggio su prestiti	€		€
TOTALE RATEI E RISCONTI D)	€	<u>47.500</u>	€ <u>92.913</u>
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	€	<u>261.022.538</u>	€ <u>261.799.171</u>

	PREVENTIVO 2016	CONSUNTIVO 2016	CONSUNTIVO 2015
PASSIVO			
A) PATRIMONIO NETTO			
I° Capitale	€	31.291.210	€ 31.291.210
II° Riserva da sovrapprezzo delle azioni	€		€
III° Riserve di rivalutazione	€	77.721	€ 77.721
IV° Riserva legale	€		€
V° Riserva statutarie	€	33.973	€ 33.973
VI° Riserve per azioni proprie in portafoglio	€		€
VII° Altre riserve:			
riserva contributi ex art.55 ex DPR 597/73 e DPR 917/86	€	55.506.613	€ 55.506.613
riserva contributi ex art.55 T.U.II.RR. 917/86 e L. 537/93	€	16.487.775	€ 16.487.775
riserva contributi non soggetta ex art. 55 T.U.II.RR. 917 e L. 449/97-28/99	€	96.841.688	€ 95.133.557
riserva da arrotondamento	€		€
totale VII°	€	<u>168.836.076</u>	€ <u>167.127.945</u>
totale I° - VII°	€	<u>200.238.980</u>	€ <u>198.530.849</u>
VIII° Utili (perdite) portati a nuovo	€	6.697.724	€ 6.672.692
IX° Utile (perdita) dell'esercizio	€	32.217	€ 25.032
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	€	<u><u>206.968.921</u></u>	€ <u><u>205.228.573</u></u>
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI			
1) fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	€		€
2) fondi per imposte, anche differite	€	559.861	€ 737.000
3) altri fondi per rischi ed oneri	€	3.394.359	€ 3.645.089
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI B)	€	<u>3.954.220</u>	€ <u>4.382.089</u>
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO			
	€	<u>1.184.402</u>	€ <u>1.292.609</u>
D) DEBITI			
1) obbligazioni			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 1)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
2) obbligazioni convertibili			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 2)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
3) debiti verso banche			
esigibili entro 12 mesi	€	381.427	€ 390.057
esigibili oltre 12 mesi	€	8.828.788	€ 9.198.298
totale 3)	€	<u>9.210.215</u>	€ <u>9.588.355</u>
4) debiti verso altri finanziatori:			
esigibili entro 12 mesi	€	1.586.254	€ 1.761.053
esigibili oltre 12 mesi	€	31.515.253	€ 33.111.898
totale 4)	€	<u>33.101.507</u>	€ <u>34.872.951</u>
5) acconti			
esigibili entro 12 mesi	€	700.825	€ 658.123
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 5)	€	<u>700.825</u>	€ <u>658.123</u>
6) debiti verso fornitori:			
esigibili entro 12 mesi	€	2.429.983	€ 2.246.469
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 6)	€	<u>2.429.983</u>	€ <u>2.246.469</u>
7) debiti rappresentati da titoli di credito:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 7)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
8) debiti verso imprese controllate:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€

	PREVENTIVO 2016	CONSUNTIVO 2016	CONSUNTIVO 2015
totale 8)	€ -	€ -	€ -
9) debiti verso imprese collegate:			
esigibili entro 12 mesi	€	€	€
esigibili oltre 12 mesi	€	€	€
totale 9)	€ -	€ -	€ -
10) debiti verso controllanti:			
esigibili entro 12 mesi	€	€	€
esigibili oltre 12 mesi	€	€	€
totale 10)	€ -	€ -	€ -
11) debiti tributari:			
esigibili entro 12 mesi	€ 53.832	€ 120.640	€ 120.640
esigibili oltre 12 mesi	€	€	€
totale 11)	€ 53.832	€ 120.640	€ 120.640
12) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale:			
esigibili entro 12 mesi	€ 237.314	€ 182.808	€ 182.808
esigibili oltre 12 mesi	€	€	€
totale 12)	€ 237.314	€ 182.808	€ 182.808
13) altri debiti:			
esigibili entro 12 mesi	€ 339.663	€ 366.465	€ 366.465
esigibili oltre 12 mesi	€ 2.819.194	€ 2.835.661	€ 2.835.661
totale 13)	€ 3.158.857	€ 3.202.126	€ 3.202.126
TOTALE DEBITI D)	€ 48.892.533	€ 50.871.472	€ 50.871.472
E) RATEI E RISCOINTI			
ratei e risconti	€ 22.462	€ 24.428	€ 24.428
aggi sui prestiti	€	€	€
TOTALE RATEI E RISCOINTI E)	€ 22.462	€ 24.428	€ 24.428
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	€ 261.022.538	€ 261.799.171	€ 261.799.171
CONTI D'ORDINE			
obbligazioni di garanzia:			
nostre fidejussioni a terzi	€ 16.100	€ 16.100	€ 16.100
nostre ipoteche a favore di terzi	€	€	€
nostre fidejussioni a società controllate	€	€	€
merci presso terzi in garanzia	€	€	€
rischi in corso:			
nostri effetti allo sconto o al s.b.f. c/o banche	€	€	€
beni di terzi:			
beni depositati presso l'Ente	€	€	€
beni depositati in cassetta di sicurezza	€ 2.688	€ 2.688	€ 2.688

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 11.435.204	€ 11.355.590	€ 11.722.005
2) variazioni delle rimanenze:			
dei prodotti in corso di lavoro	€	€	€
dei semilavorati	€	€	€
dei prodotti finiti	€	€	€
totale 2)	€ -	€ -	€ -
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	€	€	€
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	€ 540.000	€ 522.540	€ 543.937
5) altri ricavi e proventi:			
ricavi da gestioni accessorie	€	€	€
proventi diversi	€ 330.900	€ 358.167	€ 161.169
plusvalenze da alienazione immob. diverse	€	€ 1	€ 200
contributi regionali e statali in conto capitale	€	€	€
contributi in conto esercizio	€ 2.200.000	€ 2.204.612	€ 2.204.764

	PREVENTIVO 2016	CONSUNTIVO 2016	CONSUNTIVO 2015
proventi per gestione alloggi comunali	€	€	€
rimborsi spese	€ 205.620	€ 307.196	€ 308.713
plusvalenze diverse	€ 121.200	€ 151.148	€ 164.888
plusvalenze da alienazione immobilizzazioni materiali	€ 200.000	€ 572.387	€ 505.211
totale 5) €	€ 3.057.720	€ 3.593.511	€ 3.344.945
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A) L.	€ 15.032.924	€ 15.471.641	€ 15.610.887
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci:			
materie prime	€	€	€
materie sussidiarie	€	€	€
materiali di consumo	€ 151.000	€ 156.281	€ 160.757
merci	€	€	€
totale 6) €	€ 151.000	€ 156.281	€ 160.757
7) per servizi:	€ 4.488.618	€ 4.769.230	€ 4.448.950
8) per godimento di beni di terzi:			
affitti passivi	€ 39.604	€ 39.192	€ 45.400
canoni leasing	€	€	€
diritti di licenza e brevetti	€	€	€
totale 8) €	€ 39.604	€ 39.192	€ 45.400
9) per il personale:			
a) salari e stipendi	€ 3.607.000	€ 3.603.378	€ 3.596.321
b) oneri sociali	€ 1.064.400	€ 1.008.985	€ 1.012.375
c) trattamento di fine rapporto	€ 260.000	€ 252.667	€ 248.462
d) trattamento di quiescenza e simili	€	€	€
e) altri costi	€ 203.760	€ 203.115	€ 202.745
totale 9) €	€ 5.135.160	€ 5.068.145	€ 5.059.903
10) ammortamenti e svalutazioni:			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 380.000	€ 374.934	€ 395.515
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 2.047.000	€ 2.043.075	€ 2.020.485
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	€	€	€
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	€ 120.000	€ 160.000	€ 160.000
totale 10) €	€ 2.547.000	€ 2.578.009	€ 2.576.000
11) variazioni delle rimanenze:			
di materie prime	€	€	€
di materie sussidiarie	€	€	€
di materiali di consumo	€ 4.000	€ 2.965	€ -2.567
di merci	€	€	€
totale 11) €	€ 4.000	€ 2.965	€ -2.567
12) accantonamenti per rischi	€	€	€
13) altri accantonamenti	€ 386.132	€ 1.150.000	€ 800.000
14) oneri diversi di gestione	€ 1.454.700	€ 1.394.005	€ 1.943.897
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B) €	€ 14.206.214	€ 15.157.827	€ 15.032.340
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) €	€ 826.710	€ 313.814	€ 578.547
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
15) proventi da partecipazione:			
in imprese controllate	€	€	€
in imprese collegate	€	€	€
in altre imprese	€	€	€
totale 15) €	€ -	€ 0	€ 0
16) altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:			
verso imprese controllate e collegate	€	€	€
verso imprese controllanti	€	€	€
verso altre imprese	€	€	€
b) da titoli nelle immob. che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
c) da titoli nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni	€	€	€

	PREVENTIVO	CONSUNTIVO	CONSUNTIVO
	2016	2016	2015
d) proventi diversi dai precedenti:			
da imprese controllate e collegate	€	€	€
da imprese controllanti	€	€	€
proventi diversi	€ 414.460	€ 452.298	€ 509.724
totale 16) €	<u>€ 414.460</u>	<u>€ 452.298</u>	<u>€ 509.724</u>
17) interessi e altri oneri finanziari:			
interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese contri	€	€	€
interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese colleç	€	€	€
interessi passivi e oneri finanziari diversi verso società contro	€	€	€
interessi passivi e oneri finanziari diversi	€ 221.900	€ 183.742	€ 217.860
totale 17) €	<u>€ 221.900</u>	<u>€ 183.742</u>	<u>€ 217.860</u>
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15 + 16 - 17) €	<u>€ 192.560</u>	<u>€ 268.556</u>	<u>€ 291.864</u>
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18) rivalutazioni:			
a) di partecipazioni	€	€	€
b) di immobiliz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
c) di titoli iscritti all'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
totale 18) €	<u>- €</u>	<u>- €</u>	<u>- €</u>
19) svalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immob.finanziarie che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
c) di titoli nell'attivo circ.che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
totale 19) €	<u>- €</u>	<u>- €</u>	<u>- €</u>
TOT. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19) D) €	<u>- €</u>	<u>- €</u>	<u>- €</u>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D) €	1.019.270 €	582.370 €	870.411 €
22) imposte sul reddito dell'esercizio			
imposte correnti	€ 1.176.943	€ 779.378	€ 1.003.648
imposte differite	€ -157.673	€ -236.145	€ -160.151
imposte anticipate	€ -	€ 6.920	€ 1.882
totale 22) €	<u>€ 1.019.270</u>	<u>€ 550.153</u>	<u>€ 845.379</u>
26) utile (perdita) dell'esercizio	€ -	€ 32.217	€ 25.032

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA – NOTA INTEGRATIVA

ALLO STATO PATRIMONIALE ED AL CONTO ECONOMICO 2016

(BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO - PATRIMONIALE)

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 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 migliaia di Euro/(in unità di Euro).

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

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 31/12/2016 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

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

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

Con riferimento allo schema afferente allo Stato Patrimoniale ed al Conto Economico allegato sub B alla delibera di approvazione del Conto Consuntivo per l'esercizio 2016 si espone quanto segue:

STATO PATRIMONIALE

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

	Esercizio 2016	Esercizio 2015	Variazioni in +	Variazioni in -
<u>ATTIVO</u>				
Imm. immateriali	2.534.241	2.727.385		193.144
Imm.materiali - Aree	18.564	18.564	-	
Imm.materiali - Stabili	223.369.383	223.602.571		233.188
Imm.materiali - Mobilio	177.502	217.951		40.449
Imm.materiali - Costruzioni	10.274.144	7.245.217	3.028.927	
Imm.finanziarie	10.637.300	11.453.728		816.428
Rimanenze	7.150	10.114		2.964
Crediti	9.392.916	9.324.415	68.501	
Finanziari	4.563.838	7.106.313		2.542.475
Ratei attivi	47.500	92.913		45.413
Totale	261.022.538	261.799.171	3.097.428	3.874.061
<u>PASSIVO E NETTO</u>				
Capitale e netto	200.238.980	198.530.849	1.708.131	
Utili portati a nuovo	6.697.724	6.672.692	25.032	
Utile/Perdita d'esercizio	32.217	25.032	7.185	
Fondi per rischi ed oneri	3.954.220	4.382.089		427.869
Fondo TFR	1.184.402	1.292.609		108.207
Debiti	48.892.533	50.871.472		1.978.939
Ratei passivi	22.462	24.428		1.966
Totale	261.022.538	261.799.171	1.740.348	2.516.981

ATTIVO

B) I° - Immobilizzazioni immateriali

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

I piani di ammortamento di tali costi sono stati predisposti tenendo conto dell'arco temporale entro cui si stima essi producano utilità. Si precisa che i beni immateriali non sono stati oggetto, né nel passato, né nell'esercizio chiuso al 31.12.2016, di rivalutazioni o svalutazioni.

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

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

saldo iniziale (acquisti € 1.287.035 - ammortizzato € 1.250.269)	€	36.766
incrementi dell'esercizio	€	25.407
quota ammortamento 1/3 a dedurre	€ -	31.520
	€	<u>30.653</u>

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

Infine, si ricorda che l'azienda, a partire dall'esercizio 2010, ha modificato il criterio di imputazione dell'Iva indetraibile, relativa all'acquisto di beni ammortizzabili, adottando il criterio, previsto dai principi contabili, di imputare al costo di acquisto dei beni, anziché nei costi compresi nel gruppo B.14 "oneri diversi di gestione", la quota di Iva non detratta, quale "onere accessorio" del costo di acquisto. L'effetto riferibile alla voce in esame ammonta a 4.121 euro.

Il criterio di valutazione è quello del costo storico indicato al netto degli ammortamenti dell'esercizio.

B) I° 7) - Altre

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

La voce presentava un saldo iniziale di Euro 2.690.619 (valore lordo € 5.461.287 - ammortamento € 2.770.668); nel corso dell'esercizio 2016 ha subito un incremento di Euro 156.384 in quanto sono stati completati alcuni lavori eseguiti su alloggi di proprietà di terzi (Latisana via Rocca, Udine via Chisimaio, Udine via Derna, Aquileia piazza Capitolo, Aiello del Friuli via Mazzini e Precenicco via Gavin).

L'ammortamento dei costi sostenuti su beni di proprietà di terzi è parametrato ad una durata utile di detti lavori di 15 anni, mentre in precedenza l'ammortamento veniva contabilizzato con una percentuale fissa del 3% annuo. Nell'esercizio in cui è stato effettuato il cambio di metodo sono stati computati i relativi conguagli degli ammortamenti alla durata prevista.

Il valore lordo della voce al 31.12.2016 ammonta a Euro 5.617.671 ed è stato ammortizzato nel corso dell'esercizio per Euro 343.415; il valore, al netto del fondo ammortamento (che ammonta al 31.12.2016 a Euro 3.114.083) è pari a Euro 2.503.588.

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

B) II° - Immobilizzazioni materiali

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

Si precisa che i beni materiali non sono stati oggetto nell'esercizio 2016 di rivalutazioni o svalutazioni.

B) II° 1) - Terreni e fabbricati

La voce ammonta a Euro 223.387.947 (di cui Euro 24.948.470 gravati da ipoteche) iscritta al costo d'acquisto o di produzione (Euro 271.111.293 con un incremento di Euro 1.701.422 rispetto all'esercizio precedente) ridotto dalle quote di ammortamento imputate (Euro 47.723.346), calcolate sistematicamente in funzione della residua possibilità di utilizzo.

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

- Aree: la voce ammonta al 31.12.2016 a Euro 18.564 e non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio 2016;

- Stabili: la voce, al lordo dei fondi ammortamento, ammonta ad Euro 271.092.729 ed ha subito un incremento, di Euro 1.701.422 che trae origine dai seguenti movimenti:

saldo iniziale	€	269.391.307
variazioni in aumento	€	1.752.937
variazioni in diminuzione	€	- 51.515
	€	<u>271.092.729</u>

Sono state capitalizzate spese incrementative a seguito di lavori di manutenzione straordinaria, completati nel corso del 2016 su fabbricati ed alloggi di proprietà, per complessivi Euro 1.525.094 Tali

lavori si riferiscono sia all'adeguamento impiantistico degli alloggi, sia a lavori di risanamento e ristrutturazione edilizia sul patrimonio più obsoleto di proprietà dell'Azienda .
Inoltre, nel corso dell'esercizio ora in esame sono stati riacquistati alloggi in fabbricati di proprietà dell'Azienda per Euro 227.843.

Le variazioni in diminuzione (Euro 51.515) si riferiscono, invece, al costo storico delle cessioni di alloggi intervenute nell'esercizio. Per un'analisi dettagliata delle cessioni si rimanda al prospetto "Attività di cessione alloggi 2016", allegato al bilancio.

Con riferimento agli stabili il **fondo ammortamento** risulta così composto:

Situazione al 31.12.2016	€	45.788.738
<u>Fondo ammortamento ordinario</u>		
- incremento per accantonamento dell'anno	€	1.170.558
- riduzione per utilizzo relativo ad alloggi ceduti nell'anno	€	<u>- 15.229</u>
<u>Fondo ammortamento finanziario</u>		
- incremento per accantonamento dell'anno	€	794.853
- riduzione per utilizzo relativo ad alloggi ceduti nell'anno	€	- 15.574
Fondo complessivo al 31.12.2014	€	<u><u>47.723.346</u></u>

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

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

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

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

Descrizione	Valori in euro
Valore fabbricati al 31.12. 2016	271.092.729
Fondo ammortamento al 31.12.2016	(47.723.346)
Valore netto fabbricati al 31.12.2016	223.369.383
Valore aree su cui insistono i fabbricati al 31.12.2016	30.283.385
Valore totale netto	193.085.998

Dall'esercizio 2008 viene contabilizzato l'ammortamento solamente per i fabbricati di proprietà dell'Azienda mentre per i fabbricati edificati in diritto di superficie si è calcolato l'ammortamento finanziario, che ammonta a 794.853 euro tenuto conto della durata residua del diritto medesimo.

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

B) II° 4) - Altri beni

La posta ammonta a Euro 177.502 ed accoglie il valore dei mobili, dell'arredamento, dell'attrezzatura, delle macchine elettriche, ecc., degli automezzi, dei motoveicoli valutati al costo storico per un valore di Euro 2.003.116 ridotta del valore dei relativi fondi di ammortamento che ammontano a Euro 1.825.614. La voce netta ha subito una diminuzione nel corso del 2016 pari a Euro 40.449 conseguente al normale processo di ammortamento e ai ridotti acquisti effettuati nel corso dell'esercizio.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio è stata effettuata una consistente dismissione di beni obsoleti non più in uso e completamente ammortizzati attraverso la rottamazione, come da Delibera del Direttore Generale n. 7151 del 16 settembre 2016.

Analogamente alla voce " B.1° 3) " anche per quella in esame è stato adottato il criterio di contabilizzazione che prevede, per gli acquisti effettuati nell'esercizio, l'incremento del costo di acquisto della quota di iva indetraibile quale onere accessorio, pari a 5.962 euro.

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

La tabella seguente offre un'analisi dinamica della consistenza dei beni e dei corrispondenti fondi di ammortamento nel corso del 2016:

	Attrezzat.	Automezzi	Mobili	Macc.elettr.	Arredam.
Val. cespiti al 31.12.2015	183.060	585.440	674.856	1.085.818	170.067
Acquisti 2016	2.276	16.481	8.594	9.862	-
Dismissioni 2016	- 52.051	- -	42.163 -	552.896 -	69.487
Cessioni 2016	- -	16.741	-	-	-
Val. cespiti al 31.12.2016	133.285	585.180	641.287	542.784	100.580
F.do amm.al 31.12.2015	156.642	516.169	642.954	995.457	170.067
Accantonamento 2016	7.054	30.941	10.126	29.541	-
Utilizzo per dismissioni 2016	- 52.051	-	42.162 -	552.896 -	69.487
Utilizzo per cessioni 2016	- -	16.741	-	-	-
F.do amm.al 31.12.2015	111.645	530.369	610.918	472.102	100.580

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

La voce, che ammonta a Euro 10.274.821 con un incremento rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 3.029.604, espone gli importi corrisposti sulla base degli stati di avanzamento lavori per le opere in corso di esecuzione al 31.12.2016, sul patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica da destinare, una volta completati, a locazione.

A seguito dell'adozione della contabilità analitica, le spese del personale tecnico interno imputabili ai singoli progetti di investimento, vengono capitalizzate sulle singole commesse, in quanto a norma dei principi contabili costituiscono "valore della produzione"; infatti, sotto il profilo economico, come si

dirà in proseguio, alla spesa complessiva per il personale dipendente (iscritta in B9) è contrapposta una voce di ricavo (iscritta in A4), per la quota corrispondente alle spese del personale tecnico capitalizzate sulle singole commesse.

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

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

L'effetto nell'esercizio derivante dal diverso criterio di contabilizzazione, è di 333.106; si precisa che il valore dei beni oggetto dell'attribuzione della quota di iva indetraibile non supera il "valore d'uso" degli stessi e quello economicamente ritraibile dagli stessi da parte dell'Azienda.

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

Conto	Acconti Immobilizzazioni al 31.12.2015	Incrementi di immobilizzazioni dell'esercizio	Decrementi o passaggio a stabili	Acconti Immobilizzazioni al 31.12.2016
Progettazioni esterne capitalizzabili	107.392	1.664	2.294	106.762
Sicurezza esterna capitalizzabile	2.288	2.704	-	4.992
Lavori	2.996.410	3.708.677	1.238.281	5.466.806
Allacciamenti e lavori extra contratto	36.980	40.430	3.491	73.919
Capitalizzazioni spese personale	1.360.391	473.440	196.968	1.636.863
Collaudi esterni	850	-	-	850
Accatastamenti esterni capitalizzabili	2.225	-	-	2.225
Immobili acquisiti e oneri notarili	2.540.393	-	-	2.540.393
Direzione lavori esterna	-	-	-	-
Iva indetraibile	198.288	327.106	84.060	441.334
Totale	7.245.217	4.554.021	1.525.094	10.274.144

B) III° - Immobilizzazioni finanziarie

L'azienda non possiede partecipazioni in altre imprese.

B) III° 2) d) - Crediti verso altri

La voce ammonta a Euro 1.584.764 ed è composta dalle seguenti poste valutate col criterio del presumibile valore di realizzo:

1. il conto "Crediti C.E.R. c/finanziamento" accoglie i fondi statali che devono essere ancora incassati dal Comitato Edilizia Residenziale sulla base degli interventi costruttivi pianificati a suo tempo e costituisce un importo residuale. A tale proposito va ricordato che la gestione dei Fondi C.E.R. è stata ricompresa nella contabilità dell'Ente fin dal 1987 e ciò in ossequio alla gestione unica del bilancio. Si precisa, inoltre, che a tale voce è collegato nelle passività (debiti v/altri finanziatori), il conto "Finanziamenti C.E.R.", che riepiloga i fondi assegnati, ed il conto di debiti verso il C.E.R. per

interessi, i quali, in sede di utilizzo, vengono contabilizzati in conto contributi nella corrispondente voce di patrimonio netto.

Si riepiloga la situazione dei sopraccitati conti tra essi connessi:

ATTIVO		PASSIVO	
2016	Crediti per finanziamenti	-	Finanz. CER edil.sovv. -
			CER interessi su fin. -
		-	-
2015	Crediti per finanziamenti	133.587	Finanz. CER edil.sovv. 125.884
			CER interessi su fin. 7.703
		133.587	133.587

La voce ha subito nel corso dell'esercizio ora in esame una variazione in diminuzione di Euro 133.587 per l'incasso del contributo fondi CER per un intervento edilizio a Latisana. Al 31 dicembre dell'anno ora in esame il conto risulta a zero in quanto non ci sono più somme da incassare dalla Regione che vengono trattate contabilmente come di Fondi Cer.

2. la voce "Enti finanziatori per mutui da erogare" ammonta a Euro 60.000 e rappresenta i crediti verso la Regione F.V.G., relativi al credito residuo da incassare di finanziamenti in conto investimenti concessi all'Ente per gli interventi di edilizia sovvenzionata. La voce non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio ora in esame;
3. la voce "Crediti per polizze assicurative" ammonta a Euro 11.515 e si riferisce alla polizza TFR stipulata a suo tempo con l'INA Assicurazioni; la posta nel corso dell'anno 2016 ha subito una variazione in diminuzione rispetto al precedente esercizio (Euro 221.531). La riduzione deriva dal rimborso effettuato dalla Compagnia per euro 224.987, a seguito della decisione nel corso dell'esercizio di chiudere la polizza ora in esame. Si è inoltre provveduto alla rivalutazione della polizza stessa per Euro 3.456 sulla base della comunicazioni effettuate dalla compagnia in merito al rendimento annuo delle stessa.
4. la voce "Polizze di investimento" ammonta a Euro 1.513.249 ed è composta dalle seguenti polizze a capitale garantito:
 - Polizza UNIPOL-SAI sottoscritta nel 2014 per Euro 400.000: nel corso dell'esercizio 2015 la polizza è stata incrementata per ulteriori Euro 200.000 ed è stata rivalutata per Euro 16.459 sulla base dei rendimenti comunicati dalla Compagnia Assicurativa ;
 - Polizza BNL per Euro 350.000 sottoscritta nell'agosto 2015 e ha prodotto un rendimento nell'anno pari ad Euro 3.940;
 - Polizza GENERALI per Euro 535.000 sottoscritta alla fine dell'esercizio 2015 per 15.000 euro ed integrata per Euro 520.000 nel corso del 2016, dei quali 400.000 Euro alla fine del dell'esercizio.

L'investimento nelle polizze è finalizzato ad acquisire un rendimento stabile, in un periodo di tassi particolarmente bassi, con il rimborso del capitale garantito, ma presuppone una durata dell'investimento di almeno 2-5 anni.

B) III° 3) - Altri titoli

La voce ora in esame ammonta a Euro 9.052.536; essa ha subito un decremento nel corso dell'esercizio pari a Euro 993.829 ed è composta dalle seguenti poste valutate al costo di acquisto.

Trattandosi di titoli che l'Azienda mantiene in portafoglio fino alla scadenza, non si è rilevato, pur in presenza di titoli trattati sui principali mercati (eurotix, mot-euromot) l'adeguamento ai valori di mercato, seppure in presenza di plus-valori rispetto ai costi di acquisto.

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

<u>INVESTIMENTI DI LIQUIDITA'</u>			Rend.% nominale	Rendim. %	Scadenza
			cedola in corso	a scadenza	per rimborso
Obbligazioni ICCREA BANCA 3,25%	Euro	1.849.300,00	3,25%		
Obbligazioni ROYAL BK SCOT TM 17	Euro	50.750,00	3,00%	1,04%	28/03/17
Obbligazioni BANCA POP 11/17 TM	Euro	72.002,00	3,46%	0,73%	31/05/17
Obbligazioni BANCA POP 11/17 TM	Euro	76.375,48	3,50%	0,80%	31/05/17
Obbligazioni CCT EU 15-2.17	Euro	49.644,65	2,82%	2,98%	15/06/17
Obbligazioni CCT EU 15-2.17	Euro	24.822,00	2,82%	2,98%	15/06/17
Obbligazioni BANCO POP 11/17 TM	Euro	51.150,00	4,25%	2,00%	31/05/17
Obbligazioni BANCO POP 11/17 TM	Euro	40.719,60	4,25%	1,49%	31/05/17
Obbligazioni BIMI TF 5% 13SET17	Euro	100.000,00	5,00%	4,59%	13/09/17
Obbligazioni ENI 11.10.17 4,875%	Euro	98.799,90	4,88%	5,14%	11/10/17
Obbligazioni BANCO POPOLARE FRN	Euro	51.700,00	4,28%	2,31%	06/12/17
Obbligazioni BANCO POPOLARE FRN	Euro	77.279,00	4,28%	2,62%	06/12/17
Obbligazioni BANCO POPOLARE FRN	Euro	72.681,00	4,28%	2,01%	06/12/17
Obbligazioni BANCO POPOLARE FRN	Euro	58.803,00	4,28%	1,93%	06/12/17
Obbligazioni DEXIA CRED 11/17 5%	Euro	51.750,00	5,00%	4,13%	07/12/17
Obbligazioni DEXIA CRED 11/17 5%	Euro	62.970,00	5,00%	2,31%	07/12/17
Obbligazioni DEXIA CRED 11/17 5%	Euro	46.872,50	5,00%	1,20%	07/12/17
Obbligazioni BPSC-TV 12/17	Euro	56.214,40	4,28%	2,03%	09/12/17
Obbligazioni ENEL 4,875% 12/18	Euro	98.328,00	4,88%	4,92%	20/02/18
Obbligazioni ENEL 4,875% 12/18	Euro	99.740,00	4,88%	5,17%	20/02/18
Obbligazioni ENEL 4,875% 12/18	Euro	31.230,00	4,88%	4,09%	20/02/18
Obbligazioni ENEL TV 2012/2018	Euro	82.440,00	3,71%	3,11%	20/02/18
Obbligazioni ISP 11/18 TV SUB	Euro	30.183,00	2,04%	1,83%	31/03/18
Obbligazioni GLENCORE 4,125% 18	Euro	208.740,00	4,63%	2,31%	03/04/18
Obbligazioni BTP 3.5 GIU 2008	Euro	40.020,00	3,50%	3,50%	01/06/18
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 15/10/18	Euro	72.975,00	5,50%	3,13%	15/10/18

INVESTIMENTI DI LIQUIDITA'			Rend.% nominale cedola in corso	Rendim. % a scadenza	Scadenza per rimborso
Obbligazioni M LOMB-18RVF	Euro	5.140,00	5,50%	5,02%	06/11/18
Obbligazioni M LOMB-18RVF	Euro	9.252,00	5,50%	5,00%	06/11/18
Obbligazioni M LOMB-18RVF	Euro	26.312,50	5,50%	4,60%	06/11/18 06/11/18
Obbligazioni M LOMB-18RVF	Euro	10.525,00	5,50%	4,59%	
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 27/11/18	Euro	5,50%	3,70%	27/11/18	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 27/11/18	Euro	16.901,00	5,50%	3,71%	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 27/11/18	Euro	111.179,80	5,50%	3,97%	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 27/11/18	Euro	52.250,00	5,50%	3,82%	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 27/11/18	Euro	41.968,00	5,50%	3,28%	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 27/11/18	Euro	29.316,00	5,50%	3,22%	27/11/18
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 27/11/18	Euro	7.184,48	5,50%	3,22%	27/11/18
Obbligazioni BTP-01DC18 3,50%	Euro	99.880,00	3,50%	3,52%	01/12/18
Obbligazioni MEDIOBCA-TM13/19	Euro	102.300,00	1,95%	1,02%	19/01/19
Obbligazioni BCO POPOL 3,5% 14-19	Euro	103.000,00	3,50%	2,21%	14/03/19
Obbligazioni BCO POPOL 3,5% 14-19	Euro	103.480,00	3,50%	2,01%	14/03/19
Obbligazioni BCO POPOL 3,5% 14-19	Euro	101.900,00	3,50%	2,68%	14/03/19
Obbligazioni BIMi 13/19 TM	Euro	16.344,00	4,60%	4,21%	31/05/19
Obbligazioni BIMi 13/19 TM	Euro	51.584,60	4,60%	4,15%	31/05/19
Obbligazioni BARCLAYS 09/19 6%	Euro	213.401,60	6,00%	4,97%	22/07/19
Obbligazioni BARCLAYS 09/19 6%	Euro	49.867,00	6,00%	4,97%	22/07/19
Obbligazioni IMI BG EURIBOR 2013- 2019	Euro	19.316,00	0,22%	0,99%	09/10/19
Obbligazioni BIMi 9OTT13	Euro	48.300,00	0,37%	1,11%	09/10/19
Obbligazioni BIMi TM 13/19	Euro	200.000,00	4,00%	4,00%	11/11/19
Obbligazioni BIMi TM 13/19	Euro	151.750,00	4,00%	3,79%	11/11/19
Obbligazioni BIMi TM 13/19	Euro	202.400,00	4,00%	3,79%	11/11/19
Obbligazioni BIMi TM 13/19	Euro	79.419,60	4,00%	3,68%	11/11/19
Obbligazioni BIMi TM 13/19	Euro	93.443,40	4,00%	3,26%	11/11/19
Obbligazioni BIMi TM 13/19	Euro	52.075,00	4,00%	3,08%	11/11/19
Obbligazioni BIMi TM 13/19	Euro	51.175,00	4,00%	3,43%	11/11/19
Obbligazioni ISP TMMM 13MAR20	Euro	50.000,00	3,00%	3,00%	13/03/20
Obbligazioni ISP TMMM 13MAR20	Euro	142.000,00	3,00%	3,00%	13/03/20
Obbligazioni DT-TV16/20	Euro	35.161,00			03/04/20

INVESTIMENTI DI LIQUIDITA'			Rend.% nominale cedola in corso	Rendim. % a scadenza	Scadenza per rimborso
Obbligazioni ISP TMMM 31 MAR22	Euro	350.000,00	2,00%	2,00%	31/03/22
Obbligazioni GOLDMAN SACHS 15/27 TM	Euro	14.985,00	3,00%	3,01%	26/11/27
Obbligazioni GOLDMAN SACHS 15/27 TM	Euro	50.000,00	3,00%	3,00%	26/11/27
Obbligazioni GOLDMAN SAC 15/27 TM	Euro	50.000,00	3,00%	3,00%	26/11/27
	Euro	6.445.761			

Le obbligazioni sono comprese tra le immobilizzazioni in quanto sono, generalmente, mantenute in portafoglio sino al rimborso da parte degli emittenti e sono scelte sulla base di rendimenti attesi a scadenza superiori a quello offerto sulle giacenze di cassa dalla Banca Friuladria-Credit Agricole, nostro istituto cassiere, che in base alla convenzione esistente, in scadenza la 31.12.2016, ci riconosce un tasso superiore di 0,50 punti rispetto al TUR della BCE vigente. Le stesse rispondono agli indirizzi assunti dal Consiglio di Amministrazione sulla base di un determinato livello di rating. Come si potrà notare la durata media delle obbligazioni in portafoglio è prevalentemente limitata a 1-2 anni.

Per un commento sui risultati derivanti dagli investimenti temporanei di liquidità e dalla gestione dei titoli in questione si rinvia alla sezione "C15-16" del Conto Economico.

La voce "Acquisto fondi" presenta un saldo a fine esercizio pari ad Euro 2.606.775 ed è costituito da un paniere di fondi di alcune delle principali case d'investimento internazionali Pictet, Amundi, Black Rock, Morgan Stanley, Franklin Templeton, etc. di natura esclusivamente obbligazionaria. I fondi sono iscritti al valore di mercato al 31 dicembre 2016. Di seguito si allega prospetto:

FONDO	PRODOTTO	VALORE ACQUISTO	VALORE AL 31 DICEMBRE 2016
<u>BANCA FIDEURAM</u>			
AMUNDI	BOND GL AGGREGATE - S	41.103,35	43.446,66
FRANKLIN TEMPLETON IN	FR GLOB TOT RETURN NA	32.445,19	34.072,81
SICAV INVESCO FUNDS	INV GLOB TOTAL RETURN	94.024,83	94.452,23
LEMANIK ASSET MANAGEM	ACTIVE SH T CREDIT CA	184.931,89	186.909,21
BLACKROCK GLOBAL FUND	BGF EURO CORPORATE BO	47,43	49,49
	FIXED INCOME GLOBAL	70.467,17	74.756,48
PICTET FUNDS	PICTET SOV SH T MONEY	158.457,61	165.844,59
	PI-EUR CORPORATE BOND	338.595,25	339.589,13
	PI-EUR HIGH YIELD-R D	77.318,12	78.443,13
	PT MULTI ASSET GLOB O	189.617,02	194.101,16
	PF EUR SHORT T HIGH Y	201.151,30	199.548,44
SCHORDERS INTERNATIONAL	STRATEGIC BOND EURO H	53.832,08	54.292,94
		1.441.991,24	1.465.506,27
<u>BANCA GENERALI</u>			
BLACK ROCK FIX INCOME	GLOB OPP E USD	15.359,40	16.845,69

FONDO	PRODOTTO	VALORE ACQUISTO	VALORE AL 31 DICEMBRE 2016
JPMORGAN	GLOBAL MACRO OPP.FUND	19.999,94	18.669,47
MORGAN STANLEY	FUNDS EURO STRATEGIC	70.464,94	72.370,14
HSBC GLOBAL INV.FUNDS	EURO CREDIT BOND CLASS EC	55.000,89	56.342,64
INVESCO	GLOB. TOT RETURN EUR BOND	49.219,78	48.853,93
HSBC GLOBAL INV.FUNDS	EURO HIGH YIELD BOND CLASS	39.999,51	42.089,03
BLACKROCK GLOB.FUNDS	EURO SHORT DURAT.BOND	39.758,88	39.905,67
VONTOBEL FUND	EUR COROPORATE BOND MID	24.014,66	25.778,82
TEMPLETON	GLOBAL BOND ACC	37.449,42	47.526,00
		351.267,42	368.381,39
<u>CREDIFRIULI</u>			
RAIFFESEN	FUND R-KONSERVATIV	269.835,02	255.457,29
PICTET	MULT ASS GLOBAL OP	29.984,95	28.138,21
		299.819,97	283.595,50
<u>WIDIBA</u>			
AWF-AXA	EUR CRE PL E DIS	62.000,00	61.288,66
MG	OPT INCOME AH	60.000,00	60.399,34
NORDEA	STAB RETE E	32.000,00	30.841,43
NORDEA	EUR CON BND E	78.000,00	78.613,01
INVESCO	GL TO RE BD R DM	51.499,99	48.431,96
BLACK ROK	EUR SH DUR BD C	65.000,00	63.796,57
SISF	EURO SHORT SIC	44.999,00	44.585,95
MORGAN STANLEY	ST-SH M-B	70.000,00	68.326,69
JANUS	US FLX INC E INC	36.500,00	33.008,73
		499.998,99	489.292,34
TOTALE		2.593.077,62	2.606.775,50

I fondi in questione sono smobilizzabili a semplice richiesta e liquidano, in alcuni casi, cedole su base mensile/trimestrale. Si precisa che gli stessi sono valorizzati con il NAV al 31.12.2016 ed alcuni di essi hanno erogato come evidenziato cedole.

C) I° - Rimanenze

Il totale di questa voce ammonta a Euro 7.150 ed accoglie le rimanenze di materiali di consumo (cancelleria) esistenti al 31.12.2016 valutati al costo d'acquisto. La voce ora in esame ha subito una variazione in aumento pari ad Euro 2.964 rispetto al corrispondente dato dello scorso esercizio.

C) II° 1) - Crediti verso clienti

La voce ammonta a Euro 7.048.159 (con una variazione in diminuzione rispetto al precedente esercizio di Euro 107.516), e che si compone dei seguenti crediti iscritti al presumibile valore di realizzo:

- **crediti verso clienti** Euro 13.109: il dato evidenzia una diminuzione pari ad Euro 72.699 rispetto al corrispondente dato dello scorso esercizio. Il saldo al 31 dicembre 2016 è composto principalmente da una fattura emessa ad ARPA FVG che è stata pagata nel mese di gennaio 2017.

- **crediti per affitti e spese reversibili** Euro 2.938.303: rappresenta il credito per i fitti e le spese reversibili già maturati e non ancora incassati al 31.12.2016. La voce ha subito nel corso dell'esercizio 2016 una diminuzione pari ad Euro 73.209. La variazione è frutto dell'impegno e del continuo monitoraggio con cui l'Ente opera nella gestione del credito verso l'utenza. Va comunque precisato che una parte significativa di tali crediti viene riscossa nei primi mesi dell'esercizio entrante. Lo storico (cioè la parte di credito ante 31.12.2015) ammonta a 1.326.519.

- **crediti per cessione alloggi** Euro 3.876.311, con un incremento rispetto al precedente esercizio che ammonta a Euro 68.973. Il dato evidenzia il credito dell'Ente verso gli acquirenti per la cessione rateale degli alloggi. In questa voce confluisce anche il credito per gli interessi derivanti dalla cessione rateale (sia di proprietà dell'ATER che dello Stato e dei Comuni contabilizzati anche nella sezione debiti per quanto da riversarsi) fino all'estinzione del debito. Va inoltre rilevato che, lo stesso importo, relativo agli interessi di competenza di esercizi futuri, viene contemporaneamente registrato in un apposito conto iscritto nella voce "altri debiti" pari a Euro 531.922. L'aumento della voce ora in esame deriva dalle cessioni di alloggi realizzate nel corso del 2016 per Euro 442.219 compensato dal processo di ammortamento annuale delle rate scadute nell'esercizio pari ad Euro 373.246. A titolo informativo si precisa che con modifica normativa introdotta nel 2009, gli assegnatari o gli aspiranti assegnatari, utilmente collocati nella graduatorie Ater, possono acquistare un alloggio compreso nel Piano di Vendita dell'azienda, con una rateazione mensile della durata massima di 30 anni, maggiorata degli interessi computati al tasso vigente della Banca Centrale Europea maggiorato di 1-2 punti percentuali in funzione del reddito del nucleo familiare (fascia di reddito per la determinazione del canone).

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

Si ricorda, infine, che la quota di tali crediti con scadenza oltre i 5 anni alla data del 31.12.2016, ammonta, salvo possibili estinzioni anticipate da parte degli assegnatari, a Euro 2.476.748 (questi sono gli unici crediti iscritti nella voce ora in analisi che si prevede di poter incassare oltre i cinque anni). I crediti per cessione alloggi sono garantiti da ipoteca immobiliare sugli alloggi stessi.

- **crediti per manutenzione straordinaria rateizzata** Euro 42.702. La voce rappresenta il credito che l'Azienda vanta nei confronti dei proprietari in situazioni condominiali per lavori di manutenzione straordinaria a cui su specifica istanza è stata concessa la rateizzazione. Si precisa che la rateizzazione comprende l'addebito ai proprietari di interessi per il pagamento dilazionato.

- **clienti c/fatture da emettere** Euro 527.946, con una diminuzione di Euro 15.599 rispetto al precedente esercizio. Il dato considera i crediti maturati nei confronti dell'ASS, la Fondazione ASS4-Hospice Morpurgo Hoffmann, dell'ARPA, dell'Ater dell'Alto Friuli, dell'Ater di Pordenone e dell'Ater di Gorizia per competenze maturate dall'Azienda per attività tecnico-amministrative svolte nei confronti di tali Aziende. Il saldo comprende, inoltre, la fatturazione ai diversi condomini gestiti dall'Azienda per il rimborso dei lavori di manutenzione e di amministrazione. Si segnala che a fine anno è stato raggiunto un accordo con la Fondazione Hospice Hoffman-Morpurgo per le attività tecniche svolte nei loro confronti per la progettazione di una struttura RSA-Hospice.

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

situazione al 31.12.2015		336.014
utilizzo fondo per perdite su crediti	-	145.802
svalutazione crediti 2016		<u>160.000</u>
situazione al 31.12.2016		<u>350.212</u>

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

C) II° 4 bis) - Crediti tributari

La voce presenta un saldo al 31.12.2016 di Euro 439.919 così suddiviso: Euro 147.964 quale credito relativo all'IRES, Euro 243.341 quale credito relativo all'IRAP ed Euro 48.614 quale credito IVA derivante dal calcolo del carico fiscale per imposte sul reddito per il 2016; tutti importi, che saranno conguagliati in sede di versamento a saldo ed in acconto delle imposte il prossimo mese di giugno.

C) II° 4 ter) - Crediti per imposte anticipate

Le imposte anticipate sono state iscritte nell'attivo del bilancio in quanto esiste una ragionevole certezza di realizzare in futuro utili in grado di riassorbire le cosiddette "differenze temporanee".

La voce, che ammonta ad Euro 23 è costituita dalle imposte anticipate relative ai rendimenti della polizza INA per TFR, a cui si è fatto riferimento trattando le immobilizzazioni finanziarie. Le somme erogate (rendimento della polizza) a soggetti esercenti attività commerciale, infatti, sono soggette a ritenuta del 20% a titolo d'acconto (dal 1 gennaio 2012). Tali imposte verranno regolate solo al momento dell'erogazione dei capitali da parte dell'assicurazione per liquidazione del TFR o anticipazione dello stesso. Nel corso dell'esercizio 2016 il credito ha subito una diminuzione pari ad Euro 8.514 a seguito dell'utilizzo di imposte anticipate conseguente al riscatto della quasi totalità della polizza (rimane ancora attiva una posizione che verrà incassata nel 2017) di cui abbiamo già riferito al punto B.III.2. d).

C) II° 5) - Crediti verso altri

La voce ammonta a Euro 1.904.815, con un aumento rispetto al precedente esercizio di Euro 173.146 e si compone dei seguenti crediti valutati secondo il criterio del presumibile valore di realizzo che si presume siano incassabili entro i cinque anni:

- **crediti per anticipi diversi** Euro 171.935: la voce ha subito una diminuzione pari ad Euro 123.123 rispetto all'esercizio precedente.

La posta accoglie principalmente il credito nei confronti dello Stato per rimborsi IRES su IRAP pari ad Euro 50.909, il credito nei confronti dei condomini riformati (nel corso dell'esercizio ora in esame si è provveduto ad aprire i conti relativi ai condomini riformati) pari ad Euro 118.987 e che saranno oggetto di rimborso nel 2017, il credito di euro 2.039 per interessi bancari e postali di competenza dell'esercizio 2016, ma accreditati nel 2017;

- **crediti per acconti gestione condominiale di terzi** Euro 105.850: il dato risulta aumentato rispetto allo scorso esercizio per Euro 18.780. Questa posta di bilancio accoglie gli acconti versati dall'Azienda per le gestioni condominiali gestite da amministratori terzi in situazioni condominiali ove l'Azienda è proprietaria di alcune unità immobiliari;

- **crediti per manutenzioni:** Euro 459.398: l'importo risulta aumentato rispetto al precedente esercizio per Euro 93.737. La voce accoglie i crediti vantati dall'Azienda nei confronti dell'utenza proprietaria di alloggi per manutenzioni. Dall'esercizio 2009 la gestione dei rendiconti per servizi reversibili è allineata all'anno solare, quindi con validità 1 gennaio – 31 dicembre, come il bilancio d'esercizio.

Conseguentemente in questo documento non è presente alcun credito per servizi anticipati dall'Azienda e nella sezione passività alcun debito dell'Ente per gli acconti richiesti agli utenti per l'attività ora in esame. I "servizi reversibili" (spese riferite alle utenze comuni (riscaldamento centralizzato, acqua, energia elettrica) ed alla gestione di alcuni servizi attinenti sempre alle parti comuni (pulizia scale, manutenzione spazi verdi, etc), dal 1 gennaio 2015, sono contabilizzati su conti di natura patrimoniale, sia per quanto riguarda i fabbricati totalmente in locazione sia per i condomini.

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

In questa voce alla luce di quanto sopra esposto rimane il credito vantato dall'Azienda nei confronti dei proprietari per lavori di manutenzione straordinaria a cui va collegato nella voce passività il debito dell'Ente per gli acconti che gli stessi proprietari versano in corso lavori. Solo a conclusione dei lavori stessi verrà effettuato dagli uffici preposti il rendiconto finale e si provvederà alla regolarizzazione di tali poste;

crediti per conguaglio v/assegnatari e proprietari Euro 1.167.625: l'importo risulta aumentato rispetto all'esercizio precedente per Euro 192.902. La voce accoglie i crediti vantati nei confronti degli assegnatari e proprietari per il conguaglio dei servizi ed il riscaldamento relativi all'esercizio 2016 che verrà recuperato in sede di bollettazione e rendicontazione nel corso dell'esercizio 2017. A partire dall'esercizio 2009, contemporaneamente alla chiusura del rendiconto dei servizi reversibili, si è provveduto alla contemporanea chiusura "massiva" dei rendiconti condominiali; questo metodo di gestione dei rendiconti ha determinato l'allineamento per competenza delle fatturazioni con il conseguente incremento del credito nei confronti dell'utenza. In precedenza i rendiconti condominiali venivano contabilizzati singolarmente durante l'esercizio successivo, con un disallineamento rispetto alla gestione del bilancio;

- **crediti per imposte anticipate** Euro 7: La voce ora in esame rappresenta il credito che l'Azienda ha nei confronti dell'INAIL a fronte degli acconti già versati; esso è stato oggetto di conguaglio in sede di liquidazione definitiva per il 2016 e del versamento dell'acconto per l'esercizio 2017.

In merito alle modifiche apportate al Principio Contabile OIC n°15 ed all'applicazione del costo ammortizzato si precisa che lo stesso non viene applicato nella valutazione dei crediti né verso

l'utenza né agli altri crediti compresi nell'attivo circolante, in quanto essi sono rappresentati mediamente da importi frazionati, gran parte dei quali con scadenza inferiore ai 12 mesi, e, per quelli con durata superiore in quanto il tasso d'interesse nominale è allineato a quello di mercato.

C) IV° - Disponibilità liquide

La voce ammonta a Euro 4.563.838 con una variazione in diminuzione pari ad Euro 2.542.473 rispetto al precedente esercizio e si compone delle seguenti categorie:

- **depositi bancari e postali:** le disponibilità liquide pari ad Euro 4.563.081 sono diminuite rispetto al precedente esercizio per Euro 2.540.571. La voce ora in analisi si compone principalmente delle seguenti poste;
 - Euro 1.174.546: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso l'Istituto Cassiere, la Banca Popolare FriulAdria, con una considerevole diminuzione rispetto al passato esercizio di Euro 2.799.327, a seguito dei pagamenti effettuati nel corso dell'esercizio per lavori in avanzamento e di notevole entità ubicati a Palazzolo dello Stella e Palmanova ;
 - Euro 2.092.441 risorse esistenti su conto corrente bancario acceso presso l'Istituto bancario Mediocredito con vincolo di remunerazione (1.35%) superiore a quello di tesoreria ;
 - Euro 606.843: disponibilità liquide esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Fideuram a seguito del rimborso di obbligazioni intercorso nel dicembre 2016 e in attesa di essere reinvestite in titoli obbligazionari;
 - Euro 7.985: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso il Monte dei Paschi di Siena a seguito di pagamento di cedole su titoli obbligazionari;
 - Euro 3.845: risorse esistenti sul conto corrente acceso presso la Banca di Udine;
 - Euro 5.423: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso l'UNIPOL Banca spa a seguito di pagamento di cedole su titoli obbligazionari;
 - Euro 248.037: disponibilità liquide esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Generali a seguito del rimborso di obbligazioni nel dicembre 2016 e in attesa di essere reinvestite in titoli obbligazionari;
 - Euro 36.346: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso CREDIFRIULI a seguito di pagamento di cedole su titoli e fondi obbligazionari;
 - Euro 1.864: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca di Cividale;
 - Euro 366: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la BNL;
 - Euro 385.385: risorse esistenti sui conti correnti postali per la riscossione negli ultimi giorni dell'anno delle competenze richieste agli assegnatari ovvero ai proprietari. Il saldo dei conti correnti postali viene riversato sul conto corrente bancario settimanalmente .
-
- **denaro e valori in cassa:** l'importo di Euro 757 si riferisce ai valori bollati esistenti al 31.12.2016.

D) - Ratei e risconti attivi

La voce ammonta a Euro 47.500 ed è composta da:

- Euro 1.064: per contributi regionali in c/esercizio per la quota di competenza del 2016;
- Euro 18.581: per interessi attivi di competenza del 2016 maturati su cedole con scadenza successiva al 31 dicembre 2016 di titoli obbligazionari in portafoglio;
- Euro 27.855: per risconti relativi ad abbonamenti a pubblicazioni, tasse di circolazione auto, assicurazioni varie, canoni manutenzione e imposta di registro con competenza 2017 ma pagati nel corso dell'esercizio 2016..

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

Segue l'analisi dei ratei attivi afferenti a contributi che maturano a cavallo dei due esercizi:

	importo finanziamento	annualità	rateo
contributo ordinario	251.515	2.128	1.064
		<u>2.128</u>	<u>1.064</u>

PASSIVO

A) - Patrimonio Netto

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

La voce ammonta a Euro 200.238.980 con un incremento nel corso dell'esercizio 2016 di Euro 1.708.131; tale incremento consegue all'iscrizione dei contributi in conto capitale erogati dalla Regione nel corso dell'esercizio 2016. L'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99 prevede che ".....non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati...". Da tale dettato normativo consegue la variazione del trattamento fiscale dei contributi, per quelli statali con decorrenza dal 1.1.1998 e dal 1999 per gli altri. La precedente impostazione contabile per esigenze di carattere fiscale faceva affluire dette poste alla voce "altri ricavi e proventi" del valore della produzione con conseguente accantonamento a riserva del Patrimonio Netto iscritto alla voce "altri accantonamenti" del costo della produzione. La nuova impostazione contabile, basata su principi civilistici di redazione del bilancio, prevede l'iscrizione dei contributi in conto capitale in una riserva ben distinta ("altre riserve") del Patrimonio Netto.

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

Si precisa inoltre che l'Ente:

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

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

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

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

• Donazioni	€	318.193
• Contributi dello Stato in c/capitale DPR 917/86	€	3.577.408
• Contributi della Regione in c/capitale DPR 917/86	€	3.339.135
• Fondo di riserva	€	33.948
• Riserva rivalutazione L. 576	€	57.380
• Devoluzione patrimonio Enti disciolti		
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi (INCPG)	€	6.322
b) Ist. Nazionale Ed. Sociale (ISES)	€	11.082
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato (INCIS)	€	201.870
d) Gestione Case per Lavoratori (GESCAL)	€	3.085.032
e) Alloggi demaniali	€	27.667.137
• Stato-CER per finanziam. costruzioni e f.do art. 55 ex DPR 597 e 917/86	€	46.390.909
• Regione Friuli-V.G. contributi LR 63/77 e f.do art. 55 ex DPR 597 e 917/86	€	2.199.162
• riserva sospesa art. 55 DPR 917/86 e L. 537/93	€	6.515.010
• riserva tassata art. 55 comma 3 DPR 917/86	€	6.515.011
• riserva sospesa art. 55 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	€	837.392
• riserva tassata art. 55 c. 5 DPR 917/86 dal 1998 (al netto imposte)	€	7.143.639
• riserva contributi in c/capitale da incassare	€	-
• riserva contributi non soggetta ex art. 55 TUIR 917/86 e L. 449/97-28/99	€	92.318.410

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

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

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

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

A) VIII° - Utile portato a nuovo

In questa voce sono accantonati gli "utili degli esercizi precedenti" portati a nuovo. Il saldo al 31 dicembre 2016 è pari ad Euro 6.697.724 con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 25.032, in quanto nel corso del 2016 è stato destinato a riserva l'utile realizzato con il bilancio d'esercizio 2015, come da determina assunta dall'Amministratore Unico dell'Azienda in sede di approvazione del bilancio dello scorso esercizio.

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

A) IX° - Utile dell'esercizio

La voce rappresenta l'utile che si è realizzato in questo esercizio e che ammonta al netto delle imposte sul reddito di competenza ad Euro **32.217**.

Analisi del patrimonio netto

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

PROSPETTO PATRIMONIO NETTO

VOCI		AL 31.12.2016
<u>RISERVE DI CAPITALI</u>		
Capitale proprio	Euro	851
Quote sociali	Euro	723
Donazioni e contributi	Euro	318.193
Contributi dello Stato in c/capitale	Euro	3.577.408
Contributi della Regione in c/capitale	Euro	3.339.135
Fondo di riserva	Euro	33.948
Fondo di riserva arrotondamenti Euro	Euro	25
Riserva rivalutazione monetaria 1953	Euro	20.341
Riserva rivalutazione L. 576	Euro	57.380
Devoluzione patrimonio enti		
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi	Euro	6.322
b) Ist. Nazionale Edilizia Sociale	Euro	11.082
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato	Euro	201.870
d) Gestione case per lavoratori	Euro	3.085.032
e) Alloggi statali	Euro	27.667.137
Finanziamenti costruzioni Stato art. 88 DPR 917/86	Euro	46.390.909
Finanziamenti costruzioni Regioni LR. 63/77 art. 88	Euro	2.199.162
Riserva sospesa art. 88 DPR 917/86 e L. 537/93	Euro	6.515.010
Riserva tassata art. 88 comma 3 DPR 917/86	Euro	6.515.011
Riserva sospesa art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	837.392
Riserva tassata art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	7.143.639
Riserva contributi in c/capitale da incassare	Euro	-
Riserva contributi non soggetta art. 88 TUIR	Euro	92.318.410
TOTALE		200.238.980
<u>RISERVE DI UTILI</u>		
Utile portato a nuovo	Euro	6.697.724
Utile dell'esercizio	Euro	32.217
TOTALE		206.968.921

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

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

PROSPETTO PATRIMONIO NETTO

VOCI		31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Capitale proprio	Euro	851	851	-
Quote sociali	Euro	723	723	-
Donazioni e contributi	Euro	318.193	318.193	-
Contributi dello Stato in c/capitale	Euro	3.577.408	3.577.408	-
Contributi della Regione in c/capitale	Euro	3.339.135	3.339.135	-
Fondo di riserva	Euro	33.948	33.948	-
Fondo di riserva arrotondamenti Euro	Euro	25	25	-
Riserva rivalutazione monetaria 1953	Euro	20.341	20.341	-
Riserva rivalutazione L. 576	Euro	57.380	57.380	-
Devoluzione patrimonio enti				-
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi	Euro	6.322	6.322	-
b) Ist. Nazionale Edilizia Sociale	Euro	11.082	11.082	-
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato	Euro	201.870	201.870	-
d) Gestione case per lavoratori	Euro	3.085.032	3.085.032	-
e) Alloggi statali	Euro	27.667.137	27.667.137	-
Finanziamenti costruzioni Stato art. 88 DPR 917/86	Euro	46.390.909	46.390.909	-
Finanziamenti costruzioni Regioni LR. 63/77 art. 88	Euro	2.199.162	2.199.162	-
Riserva sospesa art. 88 DPR 917/86 e L. 537/93	Euro	6.515.010	6.515.010	-
Riserva tassata art. 88 comma 3 DPR 917/86	Euro	6.515.011	6.515.011	-
Riserva sospesa art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	837.392	1.534.234	- 696.842
Riserva tassata art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	7.143.639	6.171.491	972.148
Riserva contributi in c/capitale da incassare	Euro			-
Riserva contributi non soggetta art. 88 TUIR	Euro	92.318.410	90.885.585	1.432.825
Utile portato a nuovo	Euro	6.697.724	6.672.692	25.032
Utile dell'esercizio	Euro	32.217	25.032	7.185
TOTALE		206.968.921	205.228.573	1.740.348

Si precisa che le uniche voci movimentate negli esercizi 2015 e 2016 sono:

- la riserva tassata e in sospensione art. 88 DPR 917/86 per le imposte differite su contributi in c/capitale dal 1998,
- la riserva dei contributi non soggetti art. 88 TUIR
- la riserva degli utili portati a nuovo
- l'accantonamento dell'utile portato a nuovo dell'esercizio 2016.

B) - Fondi per rischi ed oneri**B) 2) - Imposte differite**

Rispetto al precedente esercizio va evidenziato una riduzione del fondo imposte differite per Euro 177.139. In tale posta vengono accolti gli accantonamenti dell'Ente verso l'Erario per IRES e IRAP differita come risulta dalla seguente tabella:

Valore al 31.12.2015	737.000
Accantonamento IRES – IRAP 2016	172.730
Utilizzo 2016	- 349.869
Fondo al 31.12.2016	<u>559.861</u>

Un commento agli aspetti fiscali ed una tabella riepilogativa delle imposte sono contenuti nell'allegato alla presente relazione "Note sugli aspetti fiscali: relazione al bilancio consuntivo 2016".

B) 3) - Altri fondi per rischi ed oneri

La voce e le sue variazioni risultano composte come segue:

- l'accantonamento al "Fondo manutenzione" per i lavori programmati ammonta, alla data di chiusura dell'esercizio ad Euro 2.175.889, con un decremento rispetto all'esercizio precedente, di Euro 292.385. In sede di chiusura dell'esercizio il fondo è stato incrementato di ulteriori Euro 1.150.000 in quanto si è ritenuto opportuno effettuare un accantonamento per lavori di manutenzione, da effettuarsi nel 2017 e negli esercizi successivi, il cui programma di massima, predisposto dagli Uffici Tecnici, è già stato sottoposto ed approvato dall'Organo Amministratore dell'Azienda. In particolare si segnala la necessità del completamento degli interventi di contabilizzazione e ripartizione calore negli impianti centralizzati previsti dal D.Lgs. 102/2014 già avviati nel corso dell'esercizio ora in esame. Si precisa, infine, che il fondo è stato utilizzato per Euro 1.442.385 nel corso dell'esercizio 2016 per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria.
- l'accantonamento al "Fondo accantonamento premi di produzione per il personale e relativi contributi", definito secondo i termini previsti dall'Accordo decentrato di II° livello, ammonta a complessivi Euro 520.781, con un leggero aumento rispetto all'esercizio precedente di euro 1.016.
- l'accantonamento al Fondo rischi per cause pendenti ammonta ad Euro 22.794, non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio in corso e si riferisce ad una vertenza in corso con il Garante della Privacy, per il quale si è in attesa dell'esito del ricorso presentato;
- l'accantonamento al Fondo oneri, rischi ed imprevisti ammonta ad euro 674.894 e risulta così formato:
 - I. per euro 439.894 dall'avviso di rettifica sull'Unico 2009 (redditi 2008), relativo all'applicazione della detrazione IRES del 55% per i lavori di riqualificazione energetica. A questo riguardo si segnala che lo scorso aprile la Commissione Tributaria Regionale ha respinto il ricorso presentato dall'Agenzia delle Entrate avverso la sentenza della Commissione Provinciale di cui sopra, tuttavia l'Agenzia delle Entrate ha comunque presentato lo scorso 8 gennaio il ricorso presso la Cassazione. Nel corso dell'esercizio ora in esame l'Azienda ha provveduto, a fini cautelativi, ad un ulteriore accantonamento di Euro 40.638, riprendendo le quote annuali di detrazione fiscale per riqualificazione energetica del 65% computate nel calcolo delle imposte per gli esercizi 2014 e 2015.
 - II. per euro 235.000 dall'accantonamento effettuato a titolo prudenziale per eventuali pretese avanzate da parte dei Comuni in materia di applicazione delle aliquote IMU per il 2012.

C) - Trattamento di fine rapporto

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

situazione al 31.12.2014		1.450.322
liquidazioni ed anticipi intervenuti nel corso dell'anno	-	302.441
rilevazione debiti per dipendenti cessati		-
accantonamento dell'anno		228.433
quote destinate ai fondi di previdenza integrativa	-	26.217
rivalutazione c/ATER		20.028
imposte su rivalutazione TFR dipendenti c/ATER	-	3.405
versamenti all'INPS	-	202.216
recuperi dall'INPS		128.105
		<u>1.292.609</u>

La voce ora in esame ammonta a Euro 1.292.609 in quanto il trattamento di fine rapporto è iscritto in bilancio al netto delle imposte dell'11% calcolate sulla rivalutazione annuale ai sensi del Decreto Legislativo 18.2.2000 n. 47 così come modificato dal Decreto Legislativo 12.4.2001 n. 168 e delle quote versate al conto di Tesoreria gestito dall'INPS (L. 296/2006 – Finanziaria 2007).

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

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

D) - Debiti

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

Le voci hanno subito un decremento netto di Euro 2.015.997 seguito del normale processo di ammortamento dei mutui e delle anticipazioni.

La situazione è dettagliatamente riepilogata di seguito:

saldo al 31.12.2015		44.327.719
quote capitale rimborsate nel 2016	-	2.015.997
erogazione di mutui ed anticipazioni		-
saldo al 31.12.2016		<u><u>42.311.722</u></u>

I debiti per mutui verso Istituti di Credito (Banca Popolare Friuladria e Banca Intesa San Paolo-ex Cariplo) ammontano a 9.210.215 mentre quelli verso altri finanziatori (Regione FVG-CDDPP) sono pari a 33.101.507. A riguardo precisiamo che Euro 7.342.661, riferibili ai debiti verso banche ed Euro 26.781.843, riferibili ai debiti verso altri finanziatori (Regione FVG), hanno scadenza oltre i cinque anni.

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

A parte si segnala il debito verso il C.E.R. (al quale si è già fatto cenno nella trattazione delle "immobilizzazioni finanziarie") per gli interventi costruttivi ancora da attuare. Esso al 31.12.2016 presenta saldo pari a zero in quanto ha subito una variazione in diminuzione di Euro 133.587 come già spiegato nella sezione attivo di questa relazione.

Si ricorda che nel 2001, è stato definito il passaggio delle funzioni fra CER e la Regione Friuli Venezia Giulia. Dal 2002, infatti, è cambiato il sistema di prelievo dei fondi CER erogati: prima l'Azienda poteva prelevare i fondi diretti al pagamento delle competenze per costruzione degli immobili, mentre ora l'Azienda anticipa i fondi all'atto del pagamento e viene rimborsata con i fondi CER, attraverso una rendicontazione bimestrale alla Regione FVG dei pagamenti effettuati.

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

Infatti il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta trattandosi per l'80% di debiti prevalentemente nei confronti dell'Amministrazione regionale e quindi non svalutabili.

Nel caso dei debiti verso le banche trattasi di debiti sorti anteriormente al 01.01.2016 ed il tasso nominale è in linea con quello di mercato, conseguentemente essi sono iscritti al loro valore nominale.

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

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

Per quanto riguarda le voci in esame si riporta il confronto con i saldi al 31.12.2015, evidenziando le variazioni incrementative e decrementative intervenute:

	situazione al 31.12.2015	situazione al 31.12.2016	variazione
Debiti diversi e conguaglio servizi reversibili	420.609	305.434 -	115.175
Debiti per acconti per manutenzioni straord.	237.514	395.391	157.877
Fornitori (comprese fatture da ricevere)	2.246.469	2.429.983	183.514
Debiti Tributarî	120.640	53.832 -	66.808
Debiti verso Istituti di Previdenza	182.808	237.314	54.506
Cauzioni da inquilini per locazioni	2.227.118	2.247.466	20.348
Cauzioni da inquilini per acquisto alloggi	26.550	15.828 -	10.722
Cauzioni da imprese per lavori	16.000	16.000	-
Debiti verso lo Stato per cessione alloggi	-	-	-
Debiti verso Comuni	184.018	147.310 -	36.708
Debiti accertamento rate ammort.(interessi)	557.452	531.922 -	25.530
Debiti diversi (assicur./Ammnistratori/commissari et	80.840	61.944 -	18.896
Debiti v/dipendenti(retr.ni correnti, differite etc)	110.148	138.387	28.239
	6.410.166	6.580.811	170.645

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

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

Con riferimento ai "Debiti Tributari" il saldo al 31.12.2015 è pari a Euro 53.830 con un decremento, rispetto al 2015, di Euro 66.810. La voce è composta dalle ritenute IRPEF sugli stipendi erogati nel mese di dicembre (Euro 23.095), dalle ritenute d'acconto ai liberi professionisti (Euro 805), dalle ritenute d'acconto (Euro 1.508) delle gestioni condominiali e del debito mensile IVA relativo alla liquidazione del mese di dicembre (Euro 28.421).

Con riferimento invece alla voce "Debiti verso Istituti di previdenza" essa comprende: i contributi (INPS ex INPDAP) calcolati sugli stipendi di dicembre (mensilità corrente e 13^a) e sulle ferie residue dei dipendenti, i contributi ai fondi pensione del personale dipendente di competenza 2016, al netto degli sgravi ottenuti nel mese di dicembre ai sensi della L. 247/07 che verranno recuperati nel 2017.

La voce "Cauzioni da inquilini per acquisto alloggi" si riferisce alle cauzioni versate dai potenziali acquirenti degli alloggi, a garanzia dell'impegno di perfezionamento della cessione. Infatti il regolamento, prevede che al momento della domanda presentata dall'utente per l'acquisto dell'alloggio lo stesso versi una cauzione provvisoria (pari al 3% del valore stimato dell'alloggio stesso), che viene poi restituita al momento dell'effettiva formalizzazione del contratto di compravendita. Il saldo ammonta a Euro 15.828 ed è costituito dalle cauzioni versate nel corso del 2016 o negli anni precedenti dagli utenti per l'acquisto di alloggi il cui atto di compravendita verrà perfezionato nel corso dell'esercizio 2017.

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

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

COMUNE	Importo totale cessioni al 31.12.2016	Importi versati al Comune al 31.12.2016	Alloggi ceduti nel 2016	Importi da versare al Comune al 31.12.2016
Udine	1.323.678	1.315.968	-	7.710
Latisana	130.194	119.326	-	10.868
Palmanova	1.679.525	1.591.101	-	88.484
Totale	3.133.397	3.026.395	-	107.062

Si evidenzia, inoltre, che a seguito della stipula di specifiche convenzioni per la gestione di alloggi a canone calmierato (legge 431/98) con i comuni di Palmanova (3 alloggi), Codroipo (21 alloggi) sono stati contabilizzati in questa voce anche i debiti nei confronti degli stessi (Palmanova per Euro 9.154 e Codroipo per Euro 31.094) relativi ai canoni riscossi per loro conto da riversare periodicamente, in base alle specifiche convenzioni.

La voce "debiti v/dipendenti", che ammonta ad Euro 138.387, comprende le competenze riferite al mese di dicembre che saranno liquidate con lo stipendio di gennaio 2017 (straordinari, indennità di mensa etc) e la valorizzazione delle ferie residue, che saranno consumate dal personale entro il primo quadrimestre del 2017.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, è possibile non applicare il criterio del costo ammortizzato e la loro attualizzazione, considerato, inoltre, che gli effetti sono irrilevanti in quanto il tasso nominale d'interesse corrisponde a quello di mercato. I debiti sono, quindi, iscritti al valore nominale.

E) - Ratei e risconti passivi

La voce ammonta a Euro 22.462 con un decremento pari ad Euro 1.966 rispetto all'anno precedente ed accoglie principalmente le quote di competenza degli interessi posticipati relative ad anticipazioni regionali.

Conti d'ordine

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

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

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

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

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione		15.471.641
ricavi delle vendite e prestazioni	11.355.590	
incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	522.540	
altri ricavi e proventi	3.593.511	
Costi della produzione		15.157.827
per materie di consumo	156.281	
per servizi	4.769.230	
per godimento di beni di terzi	39.192	
per il personale	5.068.145	
ammortamenti e svalutazioni	2.578.009	
variazioni delle rimanenze	2.965	
accantonamenti per rischi	-	
altri accantonamenti	1.150.000	
oneri diversi di gestione	1.394.005	
<i>Differenza tra valore e costi della produzione</i>		<i>313.814</i>
Proventi e oneri finanziari		268.556
proventi diversi	452.298	
interessi ed altri oneri finanziari	183.741	
<i>Risultato prima delle imposte</i>		<i>582.370</i>
Imposte sul reddito dell'esercizio		550.153
<u><i>Utile dell'esercizio</i></u>		<u><i>32.217</i></u>

A) - Valore della produzione

A) 1) - Ricavi vendite e prestazioni

I ricavi risultano pari a Euro 11.355.590 a fronte di una previsione di Euro 11.435.204; della differenza si da spiegazione nel commento sottostante.

La voce si compone delle seguenti poste, raffrontate con le stesse del bilancio di previsione 2016 e del bilancio consuntivo dell'esercizio 2015:

	Consuntivo 2016	Preventivo 2016	Consuntivo 2015
- Canoni alloggi in locazione edilizia sovvenzionata	8.180.174	8.400.000	8.454.055
- Canoni alloggi in locazione Comuni	965.184	972.000	978.316
- Canoni alloggi di edilizia convenzionata-L.431/98	732.706	720.000	721.743
- Canoni dei negozi	242.847	250.000	351.072
- Compensi per amministrazione	402.475	345.000	346.953
- Rimborso lavori	582.239	511.200	522.025
- Competenze direzione lavori man.straord.	40.629	20.000	21.913
- Rimborso istruttoria pratiche	418	1.650	2.611
- Recupero spese del personale v/terzi	24.598	18.000	142.701
- Recupero imposta di registro	-	-	-
- Recupero spese di assicurazione	-	-	-
- Rimborso spese tecniche nuove costruzioni	30.800	-	-
- Compensi per attività tecniche esterna	136.309	188.344	174.315
- Rimborso spese contratti	17.211	9.010	6.301
	11.355.590	11.435.204	11.722.005

I ricavi per locazioni sono stati calcolati sulla base del criterio temporale di maturazione dei canoni, indipendentemente dalla data del loro incasso ed afferiscono ad un patrimonio 6.662 alloggi di proprietà dell'Azienda e di 879 alloggi di proprietà dei Comuni, amministrati dall'Azienda stessa. Per quanto attiene gli affitti va precisato che i dati consuntivi, pari ad Euro 8.180.174, evidenziano una considerevole diminuzione sia rispetto al dato previsionale che ammonta ad Euro 8.400.000 sia rispetto al consuntivo 2015 che ammonta ad Euro 8.454.055. L'effetto è determinato dalle richieste di riduzione dei canoni avanzate dall'utenza.

Oltre agli affitti di cui sopra sono stati fatturati nel 2016 Euro 965.184 per canoni riferiti agli alloggi di proprietà comunale che in base alle convenzioni stipulate sono canoni di edilizia sovvenzionata al pari di quelli degli alloggi di proprietà dell'Ente, con una variazione in diminuzione, rispetto al 2015, di 13.132 euro.

I canoni di locazione per alloggi di edilizia convenzionata ed a canone calmierato ai sensi della L. 431/98 ammontano ad euro 732.706 con una variazione in aumento rispetto al consuntivo 2015 di Euro 10.963.

Si registra una diminuzione dei canoni dei negozi e delle unità non residenziali in genere di Euro 108.225 rispetto al consuntivo 2015 in quanto, in particolare, ad ottobre 2015 è giunto a scadenza, senza rinnovo, il contratto dell'area destinata a supermercato del Polifunzionale nel ex-PEEP est a Udine.

Le voci "Rimborso lavori" e "Compensi per amministrazione" che ammontano per l'esercizio rispettivamente ad Euro 582.239 e ad Euro 402.475, le voci ora in esame sono aumentate sia

rispetto ai dati previsionali 2016 che ai dati consuntivi 2015. Si ricorda che a partire dall'esercizio 2011 si è provveduto a contabilizzare e fatturare l'intera quota di ricavo per prestazioni verso un condominio per la manutenzione su parti comuni dello stabile (di terzi e dell'azienda) e per l'amministrazione del condominio stesso, in quanto quest'ultimo costituisce, come noto, un soggetto giuridico e fiscale autonomo. Questi ricavi ritornano come voce di costi ripartiti, per quanto quote di competenza dell'Azienda, con la successiva attribuzione alla voce "spese per amministrazione alloggi" e "manutenzione". Le quote di competenza dell'Azienda per l'esercizio ora in esame ammontano ad Euro 135.391 per la voce "rimborso lavori" e ad Euro 190.493 per la voce "compensi per amministrazione".

I compensi per attività tecniche esterne ammontanti ad Euro 136.309: esse si riferiscono all'attività tecnica svolta dall'Azienda e connessa alle prestazioni effettuate verso l'Onlus Il Samaritan, l'ATER Alto Friuli, l'ATER di Gorizia, il Comune di Gorizia, l'ASS e l'ARPA.

Il rimborso spese tecniche che ammonta ad Euro 30.800 si riferisce, invece, al ricavo maturato per i lavori della costruzione della nuova Guardia di Finanza di Cividale, conseguente alla firma dell'Accordo di Programma tra Regione F.V.G., Agenzia del Demanio, Guardia di Finanza, Comune di Cividale ed ATER Udine, sottoscritto lo scorso 30 novembre.

La voce "Recupero spese del personale v/terzi" è pari ad Euro 24.598 ha registrato una diminuzione considerevole rispetto all'esercizio precedente a seguito della cessazione a fine 2015 dell'attività svolta dal precedente Direttore, dott. Degano presso l'Ater di Gorizia. La voce comprende il rimborso di vari dipendenti come rappresentati nelle amministrazioni comunali.

A) 4) - Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

La voce ammonta ad Euro 522.540, con un decremento di Euro 21.397 rispetto al consuntivo 2015 e di Euro 17.460 rispetto al preventivo 2016; come già riferito nella sezione attivo dello Stato Patrimoniale di questa relazione, la voce accoglie i costi del personale tecnico interno da capitalizzare sui progetti (nuovi interventi) e sui cespiti a libro (manutenzioni straordinarie) a cui l'attività del personale stesso è riferita.

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

A) 5) - Altri ricavi e proventi

La voce in esame è composta dalle seguenti poste:

- **Proventi diversi** per un totale di Euro 509.315. La posta accoglie principalmente i ricavi per risarcimenti effettuati dall'assicurazione per i danni subiti da nostri alloggi (Euro 293.612), i compensi per attività amministrative eseguite a favore di Ater Alto Friuli, Ater Pordenone e Ater di Gorizia in materia di personale (Euro 64.555) e le sopravvenienze attive (Euro 151.148). Pare opportuno precisare che a partire dal 1 gennaio 2016 in conformità al DL 139/2015 i proventi straordinari vengono ricompresi nella posta ora in esame, scompare pertanto dal prospetto di bilancio la sezione "E proventi ed oneri straordinari". La voce che ammonta accoglie principalmente la rilevazione di sopravvenienze attive derivanti da rettifiche di contabilizzazioni effettuate negli esercizi precedenti, della registrazione per competenza delle plusvalenze rispetto al valore di acquisto delle obbligazioni presenti nel portafoglio aziendale di cui si è specificato nella voce attivo di questa relazione.
- **Contributi in c/esercizio**: la voce ora in esame accoglie il "Fondo sociale" concesso ed erogato dalla Regione per l'esercizio 2016 pari ad Euro 2.204.612, con un decremento rispetto al precedente esercizio di euro 152. Tale fondo, disciplinato dall'art. 16 della L.R. 24/99, viene erogato dalla Regione a copertura della differenza tra il canone di locazione corrisposto dagli utenti delle fasce più deboli (che rimane ancorato al reddito di riferimento) ed il canone calcolato in base all'indice di redditività patrimoniale, derivante dal valore catastale. Detta partecipazione regionale è tesa sia ad assicurare la tutela delle fasce più deboli sia a garantire

la congruità delle entrate. Alla luce di quanto sopra la posta ora in esame è considerata, al fine dell'esposizione in bilancio, come un contributo in conto esercizio. Infatti, la Legge Finanziaria Regionale del 2006 ha stabilito che "...tali finanziamenti sono destinati ad interventi di manutenzione degli immobili di edilizia sovvenzionata...". L'Azienda ha pertanto usufruito del sopracitato contributo finanziario per eseguire lavori di manutenzione ordinaria sugli alloggi di edilizia sovvenzionata riferibili alla cosiddetta fascia "A", i cui costi relativi vengono rappresentati nella voce B7 del presente documento. Detti costi sono decisamente superiori nel loro ammontare rispetto alla voce ora in esame, tenuto conto anche di quelli svolti attraverso l'utilizzo dell'accantonamento di cui alla voce B.3 dello stato patrimoniale. Con riferimento agli altri contributi in c/esercizio (Euro 1.654) si rimanda all'analisi delle voci "Proventi ed oneri finanziari".

- **Rimborso spese:** accoglie principalmente il rimborso di imposte e tasse da assegnatari (bollo e registro) per Euro 194.274, i rimborsi di spese e competenze dell'Ente per il recupero della morosità per Euro 112.612 e i rimborsi per spese di domiciliazione per Euro 310;

- **Plusvalenze da alienazione di immobilizzazioni materiali (cessione alloggi):** è formata dai proventi derivanti dalla cessione degli alloggi di edilizia sovvenzionata disciplinata dall'articolo 19 e seguenti del D.Pres. 0119/2004 – Regolamento regionale dell'edilizia sovvenzionata. La plusvalenza di competenza dell'esercizio 2016, avuto riguardo al criterio temporale basato sulla data del rogito notarile, ammonta a Euro 572.387, corrispondente alla cessione di n. 9 alloggi.

L'art 86 (ex art. 54) del TUIR prevede un'agevolazione consistente nel ripartire l'imputazione su cinque esercizi con conseguente dilazione dell'onere fiscale, agevolazione che è stata applicata sulla plusvalenza 2016 analogamente a quanto già effettuato in quelle realizzate negli anni 1992 e dal 1994 al 2015, in considerazione del loro ammontare.

B) - Costi della produzione

B) 6) - Costi per materiali di consumo

Tale voce che ammonta a Euro 156.281, con una variazione in diminuzione di Euro 4.476 rispetto al precedente esercizio ed evidenzia il costo sostenuto per l'acquisto di materiale di consumo come di seguito evidenziato:

	preventivo 2016	consuntivo 2016	consuntivo 2015
- Acquisto cancelleria e varie	23.000	25.238	24.586
- Acquisto materiali di cantiere per manutenzione	90.000	94.064	99.938
- Spese per sicurezza-vestiario/materiali	4.000	4.731	4.629
- Acquisto vestiario dipendenti	3.000	996	-
- Spese per carburanti e lubrificanti	31.000	31.252	31.604
	151.000	156.281	160.757

B) 7) - Costi per servizi

a) Spese generali di amministrazione

	preventivo 2016	consuntivo 2016	consuntivo 2015
- Spese funzionamento sedi e magazzini	73.700	96.249	109.624
- Spese postali	80.000	74.703	83.321
- Stampati e copie	600	540	156
- Legali, notarili e consulenze	36.000	14.478	35.978
- Studi urbanistici progettuali	-	-	-
- Automobilistiche amministrazione	1.885	1.217	1.872
- Manutenzione hardware e software	140.619	111.083	113.688
- Manutenzione macchine d'ufficio	7.000	6.376	5.384
- Inserzioni pubblicitarie	6.100	6.279	9.670
- Assicurazioni diverse (kasko e furto)	2.450	1.810	1.810
- Assicurazione responsabilità civile	68.000	62.881	63.102
- Spese di rappresentanza	350	1.107	150
- Quote associative	27.500	25.318	26.803
- Spese telefoniche	37.050	27.327	35.645
- Spese energia elettrica	32.940	29.473	33.950
- Spese per gas e fomitura gasolio	29.000	15.943	20.118
- Spese per utenza acqua	1.200	1.151	1.016
- Spese per pulizie	36.000	35.107	35.885
- Spese varie per auto (parcheggio, lavaggio)	3.100	3.892	3.628
- Collegamenti di rete - Internet	23.800	20.372	15.401
- Spese per promozione e immagine istituzionale	7.700	6.968	6.952
- Corsi di formazione	31.340	17.769	33.228
	646.334	560.043	637.381

b) Spese gestione stabili

	preventivo 2016	consuntivo 2016	consuntivo 2015
- Automobilistiche manutenzione alloggi	19.100	22.346	18.996
- Assicurazioni varie stabili	178.400	177.097	174.637
- Servizio riscossione fitti e censimento redditi	80.000	57.981	67.847
- Legali e recupero morosità	48.000	57.474	43.893
- Varie per cantiere operai	33.650	36.076	22.738
- Varie gestione stabili	291.560	307.029	268.612
- Spese per immobili per condominio	87.000	67.368	64.493
- Spese per accatastamenti	-	-	-
- Spese per manutenzione ordinaria	2.943.000	3.387.943	3.023.243
	3.680.710	4.113.314	3.684.459

Per quanto riguarda la voce relativa alle "spese per servizi reversibili" si rinvia a quanto già esplicitato nella sezione Crediti dello Stato Patrimoniale Attivo alla voce "C) II° d) Crediti verso altri - crediti per servizi reversibili e manutenzione".

La voce "spese per manutenzione ordinaria" ammonta ad Euro 3.387.943 a cui va aggiunto l'importo utilizzato nel corso dell'esercizio del relativo fondo manutenzione stabili per Euro

1.442.385; pertanto la spesa complessiva per manutenzioni ordinarie sostenute dall'Azienda per l'esercizio 2016 ammonta ad Euro 4.830.328, con un incremento pari ad Euro 1.481.814 rispetto all'esercizio precedente.

c) Spese attività costruttiva

	preventivo 2016	consuntivo 2016	consuntivo 2015
- Prestazioni professionali tecniche	66.819	15.434	20.653
- Automobilistiche attività costruttiva	7.400	6.183	7.312
- Varie per le costruzioni	1.700	868	1.187
	75.919	22.485	29.152

d) Spese diverse per il personale

	preventivo 2016	consuntivo 2016	consuntivo 2015
- Spese per sicurezza medico e simili	6.000	4.177	4.253
- Assicurazioni varie dipendenti	21.000	20.320	20.717
- Spese per trasferta	18.000	20.081	17.350
- Contributo al circolo	2.040	2.037	2.121
	47.040	46.615	44.441

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

	preventivo 2016	consuntivo 2016	consuntivo 2015
- Costi per amministratori	500	-	15.199
- Costi per collegio sindacale	12.330	15.911	11.378
- Costi per commissioni diverse	21.135	8.498	20.173
- Contributi per amministratori, sindaci e commissari	4.100	1.559	4.139
- Spese per missioni europee	-	-	1.725
	38.065	25.968	52.614

f) Spese per lavoro interinale e lavoro accessorio

	preventivo 2016	consuntivo 2016	consuntivo 2015
- Contributi per collaborazioni esterne	550	805	903
	550	805	903

La voce è composta dai costi sostenuti dall'Azienda per l'acquisto di voucher per la collaborazione di un ex dipendente (uffici tecnici) andato in quiescenza alla fine del precedente esercizio.

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

La voce ora in esame ammonta ad Euro 39.192 e si riferisce:

- ai costi sostenuti nel corso dell'esercizio 2016 per la locazione degli uffici in via Ermes di Colloredo in Udine in cui è collocato l'Ufficio Progetti. La voce che si riferisce al canone dell'anno ora in esame ammonta ad Euro 19.088. Si precisa che dal 1 ottobre 2016 è stata data disdetta dei locali in quanto il personale si è trasferito nella sede dell'Azienda;
- ai costi sostenuti nel corso dell'esercizio per i canoni di leasing relativi al parco macchine-stampanti e multifunzione, derivanti dal contratto sottoscritto in data 18.12.2013 con la società Credit Agricole Leasing del gruppo bancario Credit Agricole, della durata di 5 anni. La voce ammonta ad Euro 20.104. Riguardo a tale contratto si riportano nel prospetto le informazioni previste dall'articolo 2.427, comma 1 n° 22) del codice civile, sulla base del prospetto suggerito dall'O.I.C.:

	Esercizio 2016
Attività	
a) Contratti in corso	
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	56.506,57
(+) beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	-
(-) beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio	0
(-) quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	18.326,49
(+/-) Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario al netto degli ammortamenti	-
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio al netto degli ammortamenti	38.180,08
b) beni riscattati	
Maggiore valore complessivo dei beni riscattati	0
b) Passività	
Debiti impliciti per operazioni di leasing alla fine dell'esercizio precedente	59.026,58
(+()) debiti impliciti sorti nell'esercizio	-
(-) Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	18.051,55
Debiti impliciti per operazioni di elasing finanziario al termine	

dell'esercizio	40.975,03
d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio	- 2.794,95
e) Effetto fiscale	493,31
f) effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio	- 2.301,64
Effetto sul conto economico	
Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	20.060,04
Rilevazione degli oneri finanz. su operazioni di leasing finanziario	2.008,85
Rilevazione di:	
-Quote di ammortamento su contratti in essere su beni riscattati	18.326,49
-Rettifiche/ruiperse di valore su beni in leasing finanziario	0
Effetto sul risultato prima delle imposte	- 275,30
Rilevazione dell'effetto fiscale	48,59
Effetto sul risultato dell'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	- 226,71

B) 9) - Costi del personale

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

centro di attività	dipendenti al 31.12.2016	preventivo 2016	consuntivo 2016	consuntivo 2015
amministrazione	27	1.341.364	1.122.381	1.341.590
amministrazione alloggi	23	1.118.032	1.032.975	1.093.597
manutenzione ordinaria alloggi	18	848.360	1.011.934	946.662
tecnico - manutenzione straordinaria	29	1.363.644	1.445.073	1.226.847
Totali	97	4.671.400	4.612.363	4.608.696
Servizio mensa e varie		203.760	203.115	202.745
Trattamento di quiescenza e obbl.sim.				
Trattamento di fine rapporto		260.000	252.667	248.462
		5.135.160	5.068.145	5.059.903

Di seguito si riporta la tabella con le variazioni del personale dipendente nel corso del 2016:

Situazione personale dipendente

		31 dicembre 2015			variazioni			31 dicembre 2016		
		tempo indeterminato	tempo determinato	totale	tempo indeterminato	tempo determinato	totale	tempo indeterminato	tempo determinato	totale
quadri - impiegati - operai		94	0	94	0	1	1	94	1	95
dirigenti		2	1	3	0	-1	-1	2	0	2
		96	1	97	0	0	0	96	1	97
<i>di cui</i>										
amministrazione	dipendenti	26	0	26				26	0	26
	dirigenti	0,5	1	1,5	0,5	-1	-0,5	1	0	1
Amm.ne alloggi	dipendenti	23	0	23				23	0	23
	dirigenti	0,5	0	0,5	-0,5	0	-0,5			
Manutenzione alloggi	dipendenti	18	0	18				18	0	18
	dirigenti									
Uff. tecnico e manut.straordin.	dipendenti	27	0	27	0	1	1	27	1	28
	dirigenti	1	0	1				1	0	1
		96	1	97	0	0	0	96	1	97

Il costo del personale nel 2016 ha subito un minimo incremento rispetto all'anno precedente e deve essere messo in relazione con il relativo ricavo connesso al ritorno di tali spese.

Va evidenziato, infatti, che diversi fattori hanno inciso sulla determinazione dello stesso.

Vengono di seguito evidenziati quelli principali:

- ultima tranne del rinnovo contrattuale che ha riguardato l'intero anno solare invece che solo un mese;
- la nomina del Dirigente amministrativo per l'incarico di Direttore Generale avvenuta a luglio ha determinato la sovrapposizione delle due figure ed un risparmio di costi equivalente alla posizione dirigenziale per sei mesi;
- il verificarsi di assenze indennizzate dall'INPS (es. congedi di maternità e congedi parentali) i cui costi pertanto non gravano sul bilancio aziendale;
- politica del personale attuata dall'azienda che, a fronte di diverse cessazioni per pensionamento di personale dipendente da lunga data e con retribuzioni elevate, ha ritenuto di valorizzare le professionalità interne permettendone lo sviluppo della carriera e procedendo all'assunzione di nuove figure con livelli di inquadramento e retribuzione inferiori, che hanno prestato servizio, ai fini dei passaggi di consegne, anche per periodi concomitanti;
- la valorizzazione ed il mutamento di mansioni di personale interno al fine di ottimizzare l'organizzazione e la gestione del lavoro con il conseguente adeguamento contrattuale ove previsto dal CCNL;
- la stabilizzazione nell'anno e in quello precedente di rapporti a termine ha consentito di beneficiare degli sgravi contributivi previsti dalla normativa vigente;
- venir meno del distacco di personale con oneri disposti dal distaccatario a suo carico e come tali non facenti parte dell'ordinario costo del personale aziendale.

Va inoltre rilevato che il personale dell'Azienda ha operato anche con riferimento allo sviluppo delle sinergie con le altre Ater regionali; in particolare ha operato in modo sistematico per alcune Ater in merito alla gestione del personale mentre nei confronti di Ater Alto Friuli anche in altre attività: ciò ha determinato ricavi iscritti nelle rispettive sezioni di competenza in relazione alla tipologia di prestazione resa (es. servizio o prestazione associata).

B) 10) - Ammortamento e svalutazioni

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

L'ammortamento è stato calcolato applicando una percentuale pari allo 0,60% del valore storico degli immobili, in considerazione della continua attività di manutenzione sul patrimonio. A tale riguardo si evidenzia che si è anche provveduto a valorizzare, in adeguamento ai principi contabili e in relazione a quanto introdotto dal D.L. 223/2006, il costo dell'area sulla quale sono stati costruiti gli immobili e, nel rispetto delle nuove norme fiscali, l'ammortamento è stato calcolato sul valore storico dei beni al netto del valore dell'area, non ammortizzabile. In questo documento contabile si è inoltre provveduto a calcolare l'ammortamento finanziario sui fabbricati edificati in diritto di superficie; l'ammortamento è stato calcolato tenendo conto della residua durata del diritto di superficie. Rimane, pertanto, l'ammortamento civile calcolato solamente sugli alloggi interamente di proprietà dell'Azienda.

Si è provveduto, inoltre, al computo degli ammortamenti ad aliquota piena delle unità non residenziali e dei fabbricati ad uso diretto (sede e cantiere).

Si precisa che i cespiti sono stati sistematicamente ammortizzati tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione. Tale criterio è lo stesso degli anni precedenti.

Le quote sono state così determinate:

1. l'ammortamento tecnico per complessivi Euro 1.170.559 è stato calcolato con l'applicazione delle seguenti aliquote:

- Alloggi di proprietà	0,60%	Euro	1.012.659
- Sede	3%	Euro	106.796
- Magazzino via Ermes	3%	Euro	539
- Sede di San Giorgio	3%	Euro	1.085
- Magazzino V.F.Armate	3%	Euro	2.040
- Unità non residenziali	3%	Euro	47.440

2. l'ammortamento finanziario per complessive Euro 794.854 sui fabbricati edificati in diritto di superficie è calcolato in base alla durata residua del diritto concesso;

3. l'ammortamento relativo ai beni mobili per complessive Euro 77.662 è stato calcolato con l'applicazione delle seguenti aliquote:

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

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

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

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

1. ammortamento di licenze software e degli oneri connessi per un importo di Euro 31.520 corrispondente ad 1/3 del costo di acquisizione. Il decremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente alla conclusione dell'ammortamento dei costi sostenuti per l'acquisto e l'avviamento dei software gestionali SAP B.O, Arxivar etc;

2. ammortamento altre immobilizzazioni immateriali (adeguamento impianti su alloggi dello Stato e dei Comuni) per un importo di Euro 343.414, corrispondente al 6,70% del loro valore.

In tale voce sono ricompresi, inoltre, gli accantonamenti per la svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante ed in particolare Euro 160.000 per la svalutazione dei crediti verso l'utenza.

B) 11) - Variazione dei materiali di consumo

Viene evidenziata in tale categoria la variazione in diminuzione delle scorte di materiali di cancelleria destinati ad un utilizzo a breve termine, che ammonta a Euro 2.965.

B) 13) – Altri accantonamenti

Rientrano in tale categoria gli accantonamenti effettuati pari ad Euro 1.150.000 per i programmi di manutenzione sugli stabili. Si è tenuto conto delle previsioni di spesa afferenti la manutenzione dei fabbricati gestiti dall'Azienda dei quali si è già trattato in sede di analisi del relativo fondo per rischi nella sezione patrimoniale passiva alla voce B) 3).

B) 14) - Oneri diversi di gestione

La voce si compone delle seguenti poste:

	previsione 2016	consuntivo 2016	consuntivo 2015
- Imposta di registro contratti di locazione	15.000	75.955	27.768
- Imposte e tasse gestione stabili	200.500	187.090	194.438
- IVA indetraibile - pro rata	550.000	588.668	633.976
- IMU	92.898	87.774	88.675
- TASI	188.081	3.598	185.819
- Imposte e tasse amm.ne	53.337	50.612	49.678
- Abbonamenti e pubblicazioni	12.569	14.712	11.778
- Spese per alloggi sfitti	175.000	150.475	132.970
- Prowidenze a favore di inquilini	100.000	63.550	99.461
- Elargizioni e liberalità	-	-	-
- Altre spese per attività generali	5.915	4.688	5.318
- Arrotondamenti passivi	900	1.107	954
- Minusvalenze	60.500	165.776	513.062
	1.454.700	1.394.005	1.943.897

In precedenza si è già evidenziato che dall'esercizio 2010 è stato cambiato il criterio di contabilizzazione dell'Iva indetraibile relativa alle immobilizzazioni, di cui si è già trattato con riferimento alle singole categorie delle stesse. Infatti, i principi contabili consentono di

contabilizzare l'Iva indetraibile, relativa alle immobilizzazioni immateriali e materiali, sia imputandola quale costo di competenza dell'esercizio oppure, in alternativa, di considerarla un onere accessorio della spesa di investimento e come tale portarla ad incremento dell'immobilizzazione a cui si essa riferisce, con il limite della ritraibilità economica derivante dall'uso del bene medesimo; ciò significa che non si possono capitalizzare oneri che comportino una distorsione rispetto al valore d'uso e di mercato del cespite.

L'effetto economico sull'esercizio derivante dalla capitalizzazione ammonta a complessivi euro 343.189. Si precisa, inoltre, che per quanto riguarda le immobilizzazioni in corso, il cambiamento di criterio ha riguardato solo quelle, i cui lavori hanno avuto inizio nel 2010, allo scopo di evitare un trattamento non omogeneo nella contabilizzazione delle prestazioni rese in base ai singoli contratti di appalto.

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

Nel corso del 2016, a seguito di interpretazione condivisa tra tutte le ATER regionali si è provveduto al versamento del tributo solo per gli alloggi sfitti, ritenendo che gli alloggi locati costituiscono prima casa per gli assegnatari. In merito ad essa si precisa che è stato chiarito da più parti che la stessa risulta, in linea generale, deducibile per cassa secondo le previsioni contenute nell'articolo 99 del D.P.R. 917/1986. Nel nostro caso tale deduzione ha un limite nella previsione di parziale deducibilità dei costi riferibili agli immobili destinati alla locazione prevista dall'articolo 90 del medesimo Testo Unico.

Pare opportuno precisare che a partire dal 1 gennaio 2016 in conformità al DL 139/2015 gli oneri straordinaria vengono ricompresi nella posta ora in esame, scompare pertanto dal prospetto di bilancio la sezione "E proventi ed oneri straordinari". Sono state contabilizzate in questa voce le sopravvenienze passive (EURO 165.776) derivanti dalla sistemazione di partite contabili conseguenti a registrazioni effettuate negli esercizi precedenti e dalla registrazione per competenza delle differenze negative del costo di acquisto rispetto al valore nominale dei titoli obbligazionari di cui si è trattato al punto III°.2.d) dell'attivo.

C) - Proventi e oneri finanziari

C) 15)-16) - Proventi finanziari

La voce è costituita dalle seguenti poste:

	previsione 2016	consuntivo 2016	consuntivo 2015
- Dividendi su azioni	-	-	-
- Interessi attivi diversi da cessionari	70.000	66.301	76.615
- Interessi di mora su canoni insoluti	20.000	13.336	19.430
- Interessi su conti correnti bancari e postali	43.000	63.331	49.181
- Interessi su investimenti	280.000	308.595	363.704
- Interessi attivi su crediti diversi	1.060	735	794
- Rimborso oneri finanziari	400	-	-
- Contributi c/interessi esercizi precedenti	-	-	-
	<u>414.460</u>	<u>452.298</u>	<u>509.724</u>

La convenzione, in scadenza al 31.12.2016, con l'Istituto Cassiere Banca Popolare Friuladria, prevede, invece, un tasso attivo sulle giacenze di uno 0,5% superiore al TUR tempo per tempo vigente. Il tasso applicato al 31 dicembre 2016 è pertanto 0,55%.

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

Si ricorda, infine, che in questa voce sono considerati anche gli interessi attivi prodotti dalle rateizzazioni derivanti dalla cessione alloggi che ammontano per l'esercizio ora in esame a Euro 66.301.

C) 17) - Oneri finanziari

La voce ammonta a Euro 183.741 accoglie:

- Euro 163.573 (a fronte di una previsione di Euro 205.000) per gli interessi passivi su anticipazioni regionali, su mutui diversi assunti a suo tempo per il finanziamento degli interventi di edilizia sovvenzionata e dei finanziamenti contratti con la Banca Popolare Friuladria nel 2012, con una variazione in diminuzione, rispetto all'esercizio 2015 di quasi 40 mila euro;
- Euro - 1.654 per contributi in c/interessi: sono stati considerati in questa voce i contributi concessi da Stato e Regione che vanno a ridurre gli interessi sui finanziamenti limitatamente alla quota conseguita nell'esercizio di contabilizzazione degli interessi passivi;
- Euro 21.822 per commissioni bancarie e interessi pagati a ex assegnatari per restituzione cauzioni fruttifere.

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

E) 22) - Imposte sul reddito d'esercizio

Sono state determinate in base all'onere di competenza dell'esercizio; rispetto all'esercizio precedente si registra una riduzione complessiva di 295.226 euro, dovuta principalmente alla consistente (Euro 138.513) detrazione del 65% per i lavori di risanamento energetico dei fabbricati eseguiti nel corso dell'esercizio ed alla notevole diminuzione dell'incasso dei contributi in conto capitale rispetto al precedente esercizio (circa Euro 2.800.000).

L'importo che ammonta a Euro 509.515 è costituito:

- dall'IRES che l'Ente versa, usufruendo dell'agevolazione dell'aliquota prevista dal D.P.R. 23.9.1973 n. 601 e successive modifiche, che ammonta a Euro 594.059. Nel calcolo dell'imposta sono anche compresi Euro 40.638, relativi alla detrazione per i risanamenti energetici realizzati negli esercizi 2014 e 2015 che sono stati accantonati prudenzialmente a Fondo rischi per imposte (punto B.3), causa l'incertezza conseguente all'avvenuto ricorso in Cassazione da parte dell'Agenzia delle Entrate relativamente al contenzioso esistente sulla materia per gli esercizi 2007 e 2008, per il quale l'Azienda è risultata vittoriosa sia in Commissione Tributaria Provinciale che in quella Regionale;

- dall'IRAP per imposta d'esercizio per Euro 185.319. Anche per l'esercizio ora in esame l'Azienda non beneficia dello sconto regionale dello 0,92% sull'aliquota ordinaria dell'IRAP (3,90%) in quanto non rientra nei parametri (aumento del valore della produzione netta e costo del personale) previsti dalla Finanziaria Regionale 2006 L. R. 18 gennaio 2006 n. 2 articolo 2, comma 2 lettera a) e b). Alla luce di quanto sopra citato l'aliquota IRAP applicata è quella ordinaria 3,90%.
- dall'IRES ed IRAP per imposte differite per Euro - 236.145;
- dalle imposte anticipate per 6.920.

Per un maggiore dettaglio, riguardo al carico fiscale dell'esercizio ed alla sua determinazione, si rinvia all'allegato alla presente relazione "*Note sugli aspetti fiscali per relazione al bilancio consuntivo 2016*".

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, composto dallo stato patrimoniale e dal conto economico, chiude con un utile d'esercizio pari ad Euro 32.217, in linea con il consuntivo dell'esercizio 2015, da destinare a riserva.

Udine, lì 3 maggio 2017

Il Direttore Generale
(*dott. Riccardo Toso*)

Note sugli aspetti fiscali
Relazione al Bilancio consuntivo dell'esercizio 2016

1. Notizie di carattere generale

L'ATER : natura giuridica e fiscale

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

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

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

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

IRES

L'IRES si determina applicando alla base imponibile l'aliquota del 27,50% (art. 77 DPR 917/1986, L. 244/2007).

All'Ente si applica altresì l'art. 66, c. 8, D.L. 331/1993 che consente di adottare l'aliquota ridotta al 50% rispetto a quella ordinaria, dunque l'aliquota IRES praticata risulta pari a 13,75%.

IRAP

L'IRAP si determina applicando alla base imponibile l'aliquota del 3,90% (L. 244/2007), non potendo beneficiare l'Ente per il 2016 delle agevolazioni previste all'art. 2, comma 2 lettera a) e b) L. R. 18 gennaio 2006 n. 2 (Finanziaria Regionale 2006): legate all'incremento del valore della produzione netta ed all'incremento del

costo del personale. A far data dal 1 gennaio 2015 si è applicata la legge di stabilità 2015 che prevede la deducibilità agli effetti IRAP delle spese sostenute in relazione al personale dipendente impiegato con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

2. Prelievo fiscale complessivo: entità e composizione

Per l'anno 2016 il prelievo fiscale complessivo in capo all'Ente ammonta ad euro 1.543.851.=, nel prospetto seguente vengono evidenziate le singole voci che lo compongono ed il loro andamento percentuale.

tipi di imposte	2016	2015	variaz +/- %
IMPOSTADI REGISTRO	75.955,00	27.768,00	173,53%
IMPOSTEE TASSE(ALTRE) SPESE GESTIONE STABILI	187.090,00	194.438,00	-3,78%
IMPOSTE TASSE/IVA INDETR. PRORATA	588.668,00	633.976,00	-7,15%
IMU e TASI	91.372,00	274.494,00	-66,71%
IMPOSTE E TASSE SPESE GENERALI DI AMMINE	50.613,00	49.678,00	1,88%
<i>parziale imposte e tasse diverse</i>	993.698,00	1.180.354,00	-15,81%
IRIS	553.421,00	671.595,00	-17,60%
IRAP	185.319,00	260.831,00	-28,95%
<i>totale imposte liquidate</i>	738.740,00	932.426,00	-20,77%
ACCANTONAMENTI AL FONDO IMPOSTE (=accantonamenti-utilizzi)	- 177.139,00 -	90.822,00	95,04%
ACCANTONAMENTO AL FONDO RISCHI DETR. 65% 2014-2015	40.638,00	71.222,00	-42,94%
IMPOSTE DIFFERITE IMPUTATE A PATRIMONIO NETTO	- 59.006,00 -	69.329,00	-14,89%
Detrazioni IMPOSTE ANTICIPATE dell'esercizio	6.920,00	1.882,00	267,69%
<i>imposte di competenza dell'esercizio (comprese differite)</i>	550.153,00	845.379,00	-34,92%
prelievo fiscale complessivo	1.543.851,00	2.025.733,00	-23,79%

Riguardo alla quantificazione dell'IVA indetraibile si informa che nell'anno 2010 l'Ente ha modificato il criterio di contabilizzazione dell'IVA indetraibile scaturente dal calcolo del c.d. "pro-rata", considerando la stessa come un costo accessorio di acquisto del bene, in linea con quanto previsto dai Principi Contabili (cfr. par. D.II.a OIC n. 16). Dunque l'IVA indetraibile segue il trattamento contabile del bene a cui si riferisce, e nel caso di acquisto di immobilizzazioni la capitalizzazione è consentita nei limiti in cui l'aggiunta di tale costo al prezzo di acquisto non determini un valore che ecceda quello recuperabile tramite l'uso, e non è più considerata un onere diverso

di gestione (voce B14 – CE). Per ulteriori indicazioni in merito si rimanda a quanto inserito in Nota Integrativa. Riguardo alla quantificazione del valore imponibile ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive si segnala che l'Ente ha goduto dell'attenuazione del c.d. cuneo fiscale (differenza tra costo del lavoro sostenuto dall'Azienda e retribuzione netta erogata ai singoli lavoratori) come previsto dall'art. 1, co. 266-269 L. 296/2006.

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

3. Il trattamento degli immobili patrimonio

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

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

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

Pertanto tali fabbricati devono concorrere alla formazione del reddito secondo i criteri di valutazione particolari basati sulle regole proprie dei redditi fondiari e non secondo le risultanze del conto economico, tenendo conto dei costi e dei ricavi contabilizzati, partecipando alla determinazione del reddito imponibile ai fini IRES in base al criterio catastale.

In verità, in tempi più recenti la Cassazione ha elaborato anche un orientamento diverso arrivando ad affermare, con la sentenza n. 13408 del 07.06.2000, l'esistenza di una presunzione di strumentalità per tutti gli immobili appartenenti alle società

commerciali - pronuncia di certo più aderente alle modalità operative di gestione delle Ater, tenuto anche conto della numerosità degli immobili gestiti dalle stesse -. Ciò avrebbe potuto avere come conseguenza la cancellazione della categoria degli immobili patrimoniali per l'Ente ponendolo in uno stato di maggior favore, tuttavia in dottrina questa posizione dei giudici di legittimità ha destato alcuni dubbi poiché trascurerebbe le previsioni dell'art. 90 del TUIR, articolo in base al quale viene invece calcolato il reddito dei fabbricati ATER.

Il trattamento fiscale degli immobili patrimonio

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

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

Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi ai fini IRES

Dunque il reddito degli immobili patrimonio si determina al netto dei costi relativi agli stessi ed in presenza di fabbricati non strumentali si pone il problema di stabilire quali siano le componenti negative di reddito da considerare variazioni in aumento in sede di redazione del modello UNICO e quali invece siano da considerarsi deducibili: l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che devono essere considerati deducibili tutti i costi di manutenzione e amministrativi ad imputazione diretta (Direzione generale del Veneto – interpello ATER Rovigo prot. N. 32701 del 22.10.2002 e Direzione Regionale Lombardia prot. N. 76467 del 29.12.2003). La determinazione di

questi oneri è certamente un lavoro complesso, essi vengono fissati dalla struttura amministrativa facendo riferimento a due settori di attività: 1) gestione stabili e 2) amministrazione stabili.

In concreto i valori che interessano l'Ente per l'anno 2016 sono riassunti nelle tabelle sotto riportate:

IMMOBILI	QUANTITA'	PERCENTUALE
Alloggi proprietà ATER	6.682	69,24%
Alloggi ceduti e/o di proprietà di terzi	2.968	30,76%
Alloggi gestiti da ATER	9.650	100%

COSTI	PERCENTUALE	VALORE IN EURO
Costi relativi agli immobili (settori attività 1) e 2))	100%	7.129.840,00
Costi non ammessi in deduzione	69,22%	4.936.952,00

Dal punto di vista dei proventi da immobili patrimonio l'esercizio 2016 porta altresì queste consistenze monetarie:

RICAVI	VALORE IN EURO
Imponibile IRES fabbricati (dato INSIEL)	7.225.129,00
Canoni (dato INSIEL)	8.180.174,00

Per quanto detto, l'ammontare dei costi da riprendere a tassazione risulta pari a €. 12.162.081,00.= (€. 7.225.129,00 reddito dei fabbricati "corretto" + €. 4.936.952,00 costi di manutenzione e amministrativi a diretta imputazione) a fronte di un totale canoni rilevati nel conto economico pari a €. 8.180.174,00.=.

Pertanto, un meccanismo di tassazione degli immobili non basato su costi e ricavi effettivamente contabilizzati ha di certo un forte impatto sul bilancio dell'ATER.

Si pensi pure al costo per gli ammortamenti "civilistici" degli immobili non strumentali che deve essere interamente recuperato a tassazione: nello specifico l'Ater contabilizza ammortamenti dei fabbricati ad uso di civile abitazione per un valore di €. 1.012.659.= e in dichiarazione effettua una ripresa fiscale in aumento per il

medesimo importo.

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

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

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

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

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

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

Come già detto la Regione Friuli - Venezia Giulia mette a disposizione dell'ATER delle somme di denaro che per la loro natura possono essere considerate come contributi in conto capitale.

Secondo le norme tributarie statali i contributi in c/capitale concorrono a formare il reddito quali sopravvenienze attive ai sensi dell'art. 88 DPR 917/1986. Nello specifico, ai fini delle imposte sui redditi, l'art. 88, c. 3, lett. b) DPR 917/1986 individua però una

specifica deroga *“non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti autonomi per le case popolari”* pertanto questi *“finanziamenti”* non sono considerati tassabili e sono così esclusi dalla sfera impositiva dell'IRES.

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

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

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

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

Il carico delle imposte del bilancio consuntivo dell'esercizio 2016 è stato dunque

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

L'ammontare dell'imposta IRAP per l'esercizio 2016 calcolata in relazione a tutti i contributi di E.R.P. dell'ATER di Udine risulta pari a € 44.704,00.=.

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

Riguardo al trattamento fiscale dei contributi di cui all'art. 8 del Regolamento adottato con DPR 0121/Pres/2004 e di cui alla L.R. 6/2003 "Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" concernente le agevolazioni per l'edilizia convenzionata a favore delle ATER, si evidenzia quanto segue:

la Legge Regionale 7 marzo 2003, n. 6 agli articoli 1 e 2 così recita: "La Regione autonoma Friuli Venezia Giulia promuove l'acquisizione della prima casa in proprietà e sostiene lo sviluppo dell'edilizia abitativa e il mercato delle locazioni a uso abitativo mediante *(anche ed è il caso di specie che interessa)* gli interventi di ...b) edilizia convenzionata...".

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

Infine, l'art. 10, comma 1 statuisce che "l'Amministrazione regionale è autorizzata a concedere contributi in conto capitale ... e al comma 2, primo periodo – altra fattispecie che interessa – stabilisce che questi ultimi "possono essere concessi fino

all'intero ammontare della spesa ritenuta ammissibile e possono essere erogati in unica soluzione, anche in via anticipata, oppure in più soluzioni. ...".

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

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

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

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

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

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

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

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

Dopo un'approfondita disamina, l'Ente non ha fatto propria questa impostazione poiché se si decidesse di considerare i contributi ricevuti ai sensi dell'art. 8 del Regolamento di cui all'art. 4 della L.R. 6/2003 quali contributi in conto impianti occorrerebbe tenere in debito conto che la concessione di tali somme è strettamente subordinata all'acquisizione o alla realizzazione di beni strumentali ammortizzabili, fattispecie che risulta difficilmente riferibile ai fabbricati ATER, ed

inoltre la tassazione non sarebbe più per cassa, ma per competenza ex art. 109 TUIR, non costituendo tali contributi né sopravvenienze attive né ricavi.

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

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

5 Fiscalità differita e anticipata dell'Ater di Udine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Possono essere tassabili e deducibili:

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

A fronte degli oneri fiscali di competenza calcolati sul risultato di bilancio prima delle imposte, rettificato dalle sole differenze permanenti, l'Ente calcola anche le imposte correnti computate sul reddito fiscale, altresì definite imposte dovute o da versare in

quanto corrispondono all'importo risultante dalla dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio.

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

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

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

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

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

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

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

Questo tipo d'impostazione contabile appare in linea anche con quanto previsto dall'OIC n. 25 "Il trattamento contabile delle imposte sul reddito", per il quale la contabilizzazione delle imposte sul reddito secondo il metodo delle imposte liquidate, ovvero secondo il criterio dell'esigibilità, imputando al Conto Economico le imposte determinate in base alla norma fiscale non consente di rispettare i principi di prudenza e di competenza e contravviene al principio generale della rappresentazione veritiera e corretta della situazione finanziaria e del risultato d'impresa in prospettiva di continuità.

Il principio contabile OIC n. 25 statuisce che nel bilancio devono essere incluse le

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

Componenti che generano differenze temporanee

- **Imposte anticipate dell'ATER Udine**

L'esercizio chiude con un credito per imposte anticipate pari a €. 23,00.=.

L'Ente ha sottoscritto una polizza TFR con l'INA Assicurazioni e quest'ultima è tenuta ad operare una ritenuta del 20 per cento (a far data dal 1 gennaio 2012), con l'obbligo di rivalsa, commisurata alla differenza tra l'ammontare del capitale corrisposto e quello dei premi riscossi, ridotta del due per cento per ogni anno successivo al decimo, se il capitale è corrisposto dopo almeno dieci anni dalla conclusione del contratto di assicurazione. Questo credito verrà recuperato in occasione delle erogazioni effettuate dall'Assicurazione per anticipazioni o liquidazioni finali del TFR, in quanto le corrispondenti ritenute sono state operate a titolo di acconto.

Tale posta è collegata alle modifiche dei rapporti di lavoro dipendente in essere e è destinata a rappresentare un credito costante, soggetto annualmente alle variazioni per le rivalutazioni annuali dei capitali che danno origine ad incrementi o decrementi per l'aggiornamento della ritenuta su erogazioni che avverranno decorsi almeno dieci anni dalla stipula della polizza. La polizza è stata quasi totalmente riscattata nel corso dell'esercizio ora in esame, solamente una posizione verrà incassata nel 2017.

- **Imposte differite dell'Ente**

Contributi in conto capitale

I contributi in conto capitale in senso stretto sono considerati dall'art.88 TUIR come sopravvenienze attive, che concorrono a formare il reddito fiscale, a scelta del

contribuente in uno dei seguenti modi: per intero con il criterio di cassa, o in quote costanti rateizzando la tassazione in un massimo di 5 anni (è il caso dell'ATER di Udine).

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

saldo al 1 gennaio 2016	7.705.725,00
Incremento RISERVA IN SOSPENSIONE D'IMPOSTA	334.312,00
IMPOSTE DIFFERITE SU CONTRIB. CAPITALE dal 1998 (giro c/ quota imposte su contrib.) differite + esercizio	- 59.006,00
Incremento netto	275.306,00
<i>Riserva netta al 31 dicembre 2016</i>	7.981.031,00

Plusvalenze da cessione alloggi

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

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

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

Le imposte differite iscritte nel bilancio al 31.12.2016 sono riepilogate nel prospetto che segue, il quale riporta la determinazione delle differenze temporanee che le

hanno generate ed i relativi effetti fiscali, comparati con le risultanze dell'esercizio precedente.

Per ciascuno dei componenti sotto indicati, le imposte anticipate e differite sono state stanziare con un'aliquota IRES del 13,75% e un'aliquota IRAP del 3,90%.

	Esercizio 2015	Esercizio 2015	Esercizio 2016	Esercizio 2016
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale (aliquota%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale (aliquota%)
Imposte anticipate:				
Polizza INA Tfr	233.046,00	5,15	11.515,00	5,15
Totale imposte anticipate	10.419,00		23,00	
Imposte differite:				
Contributi in c/capitale	392.796,00	17,65	334.312,00	17,65
Plusvalenze cessione alloggi	505.211,00	17,65	572.388,00	17,65
Finanziamenti e.r.p.	4.273.414,00	3,90	1.432.826,00	3,90
Totale imposte differite	260.129,00		236.145,00	
Imposte differite (anticipate) nette	249.710,00		236.122,00	
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio	0		0	
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio precedente	0		0	
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite	0		0	
Netto	249.710,00		236.122,00	

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

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

Molte società hanno presentato nei primi mesi del 2013, con date di partenza differenziate a seconda delle regioni, l'istanza per il rimborso della maggiore IRES

corrisposta in periodi d'imposta precedenti il 2012 per effetto della mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente ed assimilato.

Nella fase di chiusura del bilancio d'esercizio 2012, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, quindi anche per l'ATER, si è posta la necessità di valutare quale fosse l'esercizio di competenza di tale credito d'imposta.

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

La seconda considerazione fa riferimento ai Principi Contabili: nello specifico lo OIC 15 così recita: "I crediti sorti per ragioni differenti dai ricavi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, e cioè se essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa. L'esistenza e le caratteristiche del "titolo" si basano su criteri giuridici"; nel nostro caso però l'effettivo credito verso l'Erario è sorto nei primi mesi del 2013. Lo OIC 29 individua due fattispecie: "fatti successivi che devono essere recepiti in bilancio" e "fatti successivi che non devono essere recepiti in bilancio".

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

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

Anno	2016	Presenza interessi passivi eccedenti attivi	no	Deduzione 10%	26.083	RF54, cod. 12
DATI ANNO PRECEDENTE (SALDO)						
RI8, c.5				RI8, c.4		
Costo del lavoro e assimilato	Base imponibile IRAP netta	Deduzioni art. 11 (cuneo, etc.)	Costo lavoro netto deduzioni	Incidenza costo del lavoro	Saldo IRAP versato	Deduzione saldo (A)
5.059.904	6.259.763	4.815.488	244.416	3,90%	-	-

DATI ANNO IN CORSO (ACCONTI)								
IC72, c.3		IC62	RI9, c.5		IR22		RI9, c.4	
Costo del lavoro e assimilato	Base imponibile IRAP netta	Deduzioni art. 11 (cuneo, etc.)	Costo lavoro netto deduzioni	Incidenza costo del lavoro	Acconti IRAP versati	IRAP anno in corso	MIN(Acconti;imposta)	Deduzione acconti / imposta(B)
5.068.145	4.751.760	4.867.994	200.151	4,21%	260.831	185.319	185.319	7.802

RI3, c. 1	RI3, c. 2	RI3, c. 3
Totale deduzione (A+B)	Deduzione 10% (C)	Totale deduzione spettante (A+B-C)
7.802	26.083	0,00

7 Prospetti vari

Si espongono infine i prospetti dimostrativi:

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

per i contributi in c/ capitale si è accantonato (sino al 31.12.1997) il 50% a riserva in sospensione d'imposta; il rimanente 50% , (il 100% dal 1998), è suddiviso tra riserva a tassazione frazionata e riserva tassata, mentre l'imposta

corrispondente alla parte imponibile è rateizzata in dieci esercizi o, con effetto dal 1996, in cinque esercizi (D.L. 20.6.96 n. 323 conv. L. 8.8.96 n. 425); per i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle regioni e dalle province autonome (art. 9, L. 18 febbraio 1999, n. 28) per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica (art. 21, comma 4, lett. b), L. 27 dicembre 1997, n. 449), l'accantonamento avviene in apposita riserva non soggetta ad IRES/IRPEG. Si ricorda che dall'esercizio 2002 detti finanziamenti sono stati assoggettati a tassazione IRAP;

- ✘ degli incrementi e degli utilizzi del fondo imposte differite per gli accantonamenti d'imposta di cui sopra unitamente a quelli derivanti dalla rateizzazione delle plusvalenze, in cinque anni, consentita dall'art. 86 (già art. 54 del Testo vigente fino al 31.12.2003) DPR 917/86;
- ✘ della formazione dell'imposta sul reddito corrente e di competenza dell'esercizio 2016.

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

data	importo complessivo	riserva in sospensione	riserva a tassazione	riserva a tassazione frazionata	
				resid. da tassare	riserva tassata
31/12/2015	22.558.487,00	6.515.010,00	16.043.477,00	1.534.234,00	14.509.243,00
totali al 31/12/2015		A 6.515.010,00		B 1.534.234,00	14.509.243,00
riepilogo a bilancio al 1.1.2016		A+B	8.049.244,00		14.509.243,00
incrementi intervenuti nel 2016					
tassazione intervenuta					
incrementi	334.312,00	0,00	334.312,00		
	<u>22.892.799,00</u>	6.515.010,00	16.377.789,00	334.312,00	
		A 6.515.010,00		B -1.031.154,00	1.031.154,00
Totale contributi al 31.12.2016	22.892.799,00	A+B	7.352.402,00		15.540.397,00
imposte differite su contributi in c/capitale	-1.881.747,00				
Riserva a BILANCIO	21.011.052,00				

Riserve formate con riferimento al disposto di cui al DPR 917/86 art. 88 (già art. 55) – 3°c. lett. b) ultimo periodo.

Finanziamenti Stato, Regione per costruzione, ristrutturazione e manutenzione immobili di edilizia residenziale pubblica

data	descrizione	riserva non soggetta ad IRES	
		Parziali	Totali
31/12/2014	ripresa a saldo		86.612.172,00
31/12/2015	finanziamenti erogati dallo Stato	-	
	finanziamenti erogati da Regione (dal 9/3/99)	<u>4.273.414,00</u>	4.273.414,00
	ammontare della riserva al 31/12/2015		<u>90.885.586,00</u>

Fondo imposte - Incrementi ed utilizzi del fondo imposte differite intervenuti nel 2016

a) Incrementi per quote differite oltre il 2016

descrizione	anno conseguimento e/o incasso	n. rate	quota a tassazione differita	imposte differite
plusvalenze	2016	4/5	267.448,00	47.205,00
contributi c/ capitale	2016	4/5	457.910,00	80.821,00
contr.c/capitale imponibili IRAP	2016	4/5	1.146.261,00	44.704,00
accantonamento al fondo imposte nel 2016 - A			<u>1.871.619,00</u>	<u>172.730,00</u>

b) Utilizzo per quote riprese nel 2016

descrizione	anno di ripresa	quota annua tassata	imposte differite
plusvalenze	2016	421.039,00	74.313,00
contributi c/ capitale	2016	964.292,00	170.198,00
contr.c/capitale imponibili IRAP	2016	2.701.493,00	105.358,00
ut.imposte contr.capitale a riserva	2016	334.312,00	59.006,00
utilizzo quota fondo imposte nel 2016 - B		<u>4.421.136,00</u>	<u>408.875,00</u>

Decremento netto del fondo imposte differite (A – B)	-236.145
--	----------

Formazione IRES – IRAP sul reddito di competenza dell'esercizio 2016

IRES		553.421,00
IRAP		185.319,00
<u>Variazioni in aumento</u>		
quota accantonamento imposte su plusvalenze	47.205,00	
quota accantonamento imposte su contributi	80.821,00	
quota accantonamento IRAP su contributi	<u>44.704,00</u>	172.730,00
<u>Variazioni in diminuzione</u>		
utilizzo quota fondo imposte su plusvalenze	- 74.313,00	
utilizzo quota fondo imposte su contributi	- 170.198,00	
utilizzo quota fondo imposte IRAP su contributi	<u>- 105.358,00</u>	349.869,00
utilizzo quota imposte su contrib. C/capit. A riserva	-	59.006,00
accantonamento al fondo rischi per detrazione 65%		40.638,00
Imposte anticipate		<u>6.920,00</u>
utilizzo imposte anticipate		-
<u>totale imposte sul reddito dell'esercizio</u>		<u>550.153,00</u>

Concludendo, tenuto conto delle "riprese" effettuate nell'esercizio contabile in considerazione delle quote accantonate nelle precedenti annualità, il totale delle imposte sul reddito dell'esercizio 2016 in capo all'Ente ammonta complessivamente a euro 550.153,00.= con un decremento del 34,92% rispetto al precedente anno 2015.

Udine, lì 10 aprile 2017

Responsabile Ufficio Ragioneria
rag. Laura Del Torre

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2016

Signori Sindaci,

con la presente Relazione, redatta a norma dell'articolo 2428 del Codice Civile, sono ad illustrare l'andamento della gestione aziendale, in particolare per quanto riguarda gli investimenti realizzati ed i programmi avviati nel corso dell'esercizio, nonché a commentare i principali dati del bilancio chiuso al 31/12/2016, sul quale siete chiamati da esprimere il vostro giudizio.

Lo scorso mese di febbraio è stata approvata la legge n° 1/2016 *“Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle ATER”* che, disciplina la riforma del sistema di norme che regolano l'accesso all'abitazione nella nostra regione. La legge prende il posto della L.R.6/2003 e della L.R.24/1999 che ha disciplinato alla fine degli anni '90 la trasformazione degli ex-I.A.C.P. (Istituti Autonomi Case Popolari) nelle diverse ATER regionali e quindi in aziende economiche.

La legge ha modificato la *“governance”* del sistema delle Ater regionali, confermando quanto già contenuto nella legge regionale n° 27/2015, che prevedeva l'accorpamento dei poteri dell'Amministratore Unico in capo al Direttore, introducendo la figura del Direttore Generale, come nelle aziende sanitarie regionali. La legge ha, altresì, confermato il carattere di ente pubblico economico dotato di *“personalità giuridica, autonomia organizzativa, gestionale, tecnica ed amministrativa, patrimoniale e contabile”*, codificando il carattere unitario del sistema ATER e la gestione unitaria delle loro funzioni in materia di programmazione economica e finanziaria, di gestione del personale, degli uffici legali, dei servizi informatici e del trattamento dell'utenza, recependo sotto il profilo normativo quanto già approvato dalla Giunta Regionale con il *“Piano di convergenza”*, previsto dalla legge 20/2013.

Nel corso del 2016 si è dato attuazione all'articolo 8 della legge di riforma prevede la costituzione dei *“Tavoli territoriali per le politiche abitative”* ai quali, oltre alle ATER, partecipano, nell'ambito delle neo-istituite Unioni Territoriali Intercomunali (UTI) o dell'ambito socio-previdenziale di riferimento i sindaci o i loro delegati dei comuni appartenenti al territorio così definito, un rappresentante dei servizi sociali dell'ambito, un rappresentante delle organizzazioni sindacali del settore abitativo, un rappresentante del settore delle costruzioni e un rappresentante del terzo settore/privato sociale.

Per ciascun Tavolo Territoriale, a norma dell'articolo 7 della legge, sono stati aperti uno o più Sportelli Casa, la cui attività è stata ufficialmente avviata lo scorso mese di febbraio, che avranno il compito di *“di fornire un servizio di orientamento e accompagnamento ai richiedenti alloggio verso gli strumenti di sostegno all'esercizio del diritto all'abitazione”* con la registrazione degli utenti sulle loro necessità ed informandoli sui diversi strumenti di attuazione per l'accesso al bene casa (acquisto prima casa, convenzionata etc).

I Tavoli dovranno, sulla base delle domande dei cittadini registrate dagli sportelli valutare ed orientare le esigenze dei diversi territori e i progetti proposti nel medesimo, per il successivo confronto in sede di Commissione Regionale delle politiche abitative (articolo 5 della Legge 1/2016), Già alla fine del 2016, pur essendo l'anno di avviamento, sono stati presentati nei diversi Tavoli territoriali regionali, una serie di iniziative, in particolare di fonte Ater, che sono state oggetto di finanziamento da parte della Regione. Nel caso specifico di Ater Udine sono stati finanziati i seguenti interventi:

Descrizione	Importo in euro
Udine: Riqualificazione energetica di un edificio di n° 42 appartamenti	1.200.000,00
Cervignano: ristrutturazione per la realizzazione di 7-8 appartamenti di un ex-casermetta	820.000,00
Fagagna: ristrutturazione e completamento di un edificio per la realizzazione di 4-5 appartamenti	300.000,00
Treppo Grande: trasformazione di una unità e riqualificazione energetica dell'edificio di 4 alloggi	180.000,00

Inoltre, sempre alla fine dell'esercizio, con fondi stanziati dalla Regione nell'ambito del programma di co-finanziamento regionale della legge statale n°80/2014, è stato decretato lo stanziamento in favore dell'Ater Udine di 820.000 euro, per il recupero di alloggi che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

In attuazione della L.R.1/2016 la Giunta Regionale ha approvato, nel corso dell'anno, il nuovo "Regolamento per la prima casa" e lo scorso mese di novembre il "Regolamento per l'edilizia sovvenzionata", mentre il "Regolamento per l'edilizia convenzionata", applicabile anche alle Ater, è stato approvato lo scorso mese di marzo. Nell'ambito del Regolamento di edilizia sovvenzionata la principale novità è costituita dalla modifica introdotta nei criteri di calcolo del canone di locazione che non sarà più definito sulla base del reddito complessivo del nucleo familiare bensì sul parametro dell'ISEE, come già avviene per l'accesso ad altri servizi erogati dalla Pubblica Amministrazione.

In questo senso lo scorso mese di dicembre, dopo una serie di simulazioni effettuate sulla base degli ISEE raccolti con il censimento 2015, sono state definite le nuove tabelle di calcolo dei canoni, e lo scorso mese di gennaio è stata effettuata la prima bollettazione con il nuovo sistema. Nel corso dell'esercizio sarà effettuato un attento monitoraggio finalizzato a valutare l'impatto del nuovo sistema al fine di introdurre eventuali correttivi, dei quali alcuni sono già stati definiti e troveranno applicazione e conguaglio nel secondo semestre 2017.

1. Attività e programmi

Qui di seguito si riportano i dati relativi agli investimenti completati nel corso del 2016 e la loro evoluzione negli ultimi anni.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Descrizione	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo
Nuove costruzioni	10.457.821	12.274.444	12.580.509	2.514.654	1.316.259	0	1.423.125
Manutenzioni straordinarie e recuperi	1.993.728	2.699.509	2.591.295	1.495.462	3.749.470	2.826.834	2.903.053
Riacquisto alloggi e altri incrementi	749.584	265.801	197.673	247.129	766.173	1.483.764	384.227
Totale	13.201.133	15.239.814	15.369.477	4.257.245	5.831.902	4.310.598	4.710.405

I dati, nel confermare il calo progressivo dei finanziamenti destinati a nuovi interventi, evidenziano il proseguire dell'attività di manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare con l'utilizzo dei fondi della L.R. 47/1991, che si esauriranno con il 2017, dei residui fondi regionali (art.22 D.Pres.119/2004), dei fondi propri destinati al risanamento impiantistico ed energetico dei fabbricati (Latisana – Via Annia 80, Rivignano Via Dante 83-85-87-89, Manzano Via Di Vittorio) e dei fondi regionali M.E.F, anch'essi finalizzati al risanamento energetico (Udine via Miglioranza n° 12-14-16-18, Rivignano Via Dante 77-81).

Nel corso dell'esercizio sono stati appaltati ed iniziati i lavori di manutenzione straordinaria degli alloggi finanziati con i fondi statali/regionali stanziati dalla legge 80/2014, destinati al recupero di alloggi ubicati nei comuni di Udine e Manzano non locabili per necessità di manutenzione straordinaria (lettera b: per interventi fino a 50 mila euro). La quota finanziata destinata ad ATER Udine ammonta per i 17 alloggi di cui alla lettera b) della legge ad euro 643 mila. Per alcuni di essi i lavori sono già stati ultimati o in fase di completamento (Manzano via S.Eurosia).

Accanto a ciò continua, comunque, il significativo e costante impegno nell'ambito delle manutenzioni ordinarie attraverso l'utilizzo del contributo del fondo sociale erogato dalla Regione e previsto anche dalla nuova L.R. 1/2016, e degli accantonamenti ai fondi manutenzione effettuati negli esercizi precedenti. In particolare una parte di questi ultimi ha trovato impiego nel finanziare gli interventi previsti dal d.lgs102/2014 in materia di adeguamento dei sistemi contabilizzazione e ripartizione del riscaldamento. Nel corso del 2016, infatti, sono stati appaltati otto lotti per interventi di installazione dei sistemi di contabilizzazione e ripartizione che vedono coinvolti complessivamente n° 1.059 alloggi dei quali, n° 579 di proprietà dell'Ater. Gli interventi di adeguamento continueranno sugli altri alloggi, sia nei contesti condominiali che in quelli di intera proprietà Ater, anche nel corso del 2017 in particolare per quelli con impianti di distribuzione orizzontale.

Per quanto riguarda l'attività costruttiva si segnala, l'avvenuto inizio dei lavori nel cantiere di Palmanova, nel quale è prevista la costruzione di 50 nuovi alloggi nell'ambito del programma di riqualificazione funzionale del quartiere S. Giustina, finanziato dallo Stato e dalla Regione con il bando "Contratti di quartiere III-PRUACS", il cui completamento dei lavori è previsto nella seconda metà del 2018. Proseguono, inoltre, nel rispetto dei programmi concordati i lavori del III° e IV° lotto per il completamento del programma di riqualificazione del quartiere Polesan a

Palazzolo dello Stella, nel quale è prevista la manutenzione straordinaria e funzionale di 30 alloggi (III° lotto), la cui ultimazione è prevista per i prossimi mesi di giugno-luglio, e la costruzione di 16 nuovi alloggi (IV° lotto), di cui si prevede la fine dei lavori tra la fine del 2017 e l'inizio del 2018, questi ultimi destinati alla locazione a canone calmierato ai sensi della L.431/98.

Infine, a cavallo dell'esercizio sono stati completati i lavori di riqualificazione di una palazzina a Manzano, in Via Montesanto, per il recupero e la trasformazione di 12 unità minime in 6 alloggi, la cui assegnazione agli inquilini è avvenuta lo scorso mese di marzo.

Oltre ai lavori sopra citati nella tabella sottostante sono riportati i principali interventi di cui è previsto l'avviamento nel corso del 2017:

Descrizione intervento	N° alloggi	Importo previsto	Data prevista fine lavori	Finanziamento
Udine Via Divisione Garibaldi n° 2: riqualificazione energetica	42	1.200.000,00	2017	Fondi regionali/fondi propri cessione alloggi
Udine Via Divisione Garibaldi n° 6: riqualificazione energetica	42	1.200.000,00	2017-2018	Fondi regionali
Cervignano: ristrutturazione di un ex-casermetta	8	800.000,00	2018-2019	Fondi regionali
Fagagna: ristrutturazione e completamento di un edificio per la realizzazione di 4-5 appartamenti	5	300.000,00	2018-2019	Fondi regionali
Treppo Grande: trasformazione di una unità e riqualificazione energetica dell'edificio di 4 alloggi	4	180.000,00	2018	Fondi regionali
Totale	101	3.680.000,00		

A quanto evidenziato nella tabella si aggiungono i lavori di manutenzione straordinaria per il recupero di n° 21 alloggi riconsegnati dagli inquilini cessati e che necessitano, dopo 25-30 anni di locazione ininterrotta, di interventi edili e soprattutto impiantistici con una spesa prevista nell'ordine di 40-45.000 euro per alloggio, ai quali abbiamo accennato in precedenza.

Infine, alcune iniziative avviate a suo tempo con progetti già approvati e poi bloccate per assenza di finanziamenti, potrebbero essere riprese se vi saranno, in particolare, nuovi stanziamenti sull'edilizia convenzionata, quale conseguenza dell'avvenuta approvazione in questi primi mesi del 2017 del nuovo regolamento di attuazione.

Per quanto riguarda le manutenzioni ordinarie dell'esercizio, che trovano copertura nel conto economico o attraverso lo specifico fondo accantonato in bilancio, esse ammontano a 3,94 milioni di euro, in incremento rispetto all'esercizio 2015. A tale importo si devono aggiungere 0,84 milioni di euro destinati all'installazione dei contabilizzatori e ripartitori negli alloggi, dei quali si è riferito sopra. Il mantenimento di tale livello è stato reso possibile dal fatto che, come già riferito, l'ammontare del contributo per il fondo sociale erogato dalla Regione è stato in linea a quello del 2015, al quale si è aggiunto lo sgravio integrale dall'IMU, mentre la TASI essa è stata applicata solo per gli alloggi non locati. Il bilancio consuntivo si chiude con un utile di esercizio per l'anno 2016

di euro 32.217, in linea con l'esercizio precedente, dopo aver accantonato al Fondo Manutenzioni 1,15 milioni, con un incremento di 0,3 milioni di euro rispetto all'esercizio 2015.

Il minore carico delle imposte dirette rispetto all'esercizio precedente deriva sia dal beneficio derivante dalle detrazioni fiscali del 65%, ripartite in 10 anni per le spese sostenute per i lavori di risanamento energetico dei fabbricati eseguiti nell'anno, sia dai minori incassi di contributi in conto capitale.

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

A seguito dell'introduzione nel 2016 si è proceduto alla pubblicazione di 7 bandi, dei quali 6 comprensoriali. Con la L.R.1/2016 e la creazione dei Tavoli Territoriali la pubblicazione di bandi comprensoriali costituirà la norma operativa.

In dettaglio nel corso dell'esercizio 2016 gli Uffici hanno ricevuto circa seicento nuove domande di alloggi di edilizia sovvenzionata da parte di aspiranti assegnatari, ripartite sui nuovi bandi pubblicati o sui bandi ancora validi limitatamente alle categorie degli anziani (> 65 anni) e degli sfrattati, i quali possono presentare domande anche quando il bando è chiuso, in attesa dei previsti e periodici aggiornamenti della graduatoria.

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

Inoltre, una parte della risposta a tale domanda potrebbe derivare anche dalla costruzione di alloggi a canone calmierato, che rendano compatibile un canone ridotto con i costi di costruzione e finanziamento dell'opera.

Le assegnazioni effettuate nell'esercizio ammontano a 442, che hanno portato alla stipula di n° 223 nuovi contratti di locazione così ripartiti: n° 191 di edilizia sovvenzionata, n° 5 di edilizia convenzionata, n° 27 a canone calmierato (L. 431/98). Ad essi si sono aggiunti n° 60 cambi di alloggio, segnale di una sempre maggiore necessità derivante dall'invecchiamento della popolazione, con richiesta di alloggi collocati al piano terra-rialzato o dotati di ascensore. Le rinunce permangono sempre numerose e rappresentano, con diverse motivazioni, oltre il 25% delle assegnazioni. Le assegnazioni riguardano essenzialmente la disponibilità di alloggi derivanti dal ciclo di riatto e manutenzione, sia di tipo ordinario (295) che straordinario (8 alloggi), realizzata nell'anno.

Le numerose richieste di riduzione di canone unitamente al fatto che le cessazioni riguardano prevalentemente canoni di fascia media (fascia B), mentre le nuove assegnazioni riguardano prevalentemente (80%) canoni della fascia "A" (canone medio 65 euro), hanno prodotto una riduzione dei ricavi per i canoni di edilizia sovvenzionata pari al 3%.

Nel corso dell'esercizio è continuata l'attività di collaborazione tecnica con altri enti pubblici ed, in particolare con l'ARPA FVG per la sistemazione delle proprie sedi periferiche. Lo scorso mese di novembre è stata firmata con Regione F.V.G., l'Agenzia per il Demanio, la Guardia di Finanza ed il Comune di Cividale l'"Accordo di programma" per la costruzione della Caserma della Guardia di Finanza a Cividale del Friuli, nella quale i Ater Udine svolge il ruolo di soggetto attuatore. Sempre nel corso dell'esercizio è stata stipulata una convenzione con la Fondazione Coronini-Cronberg di Gorizia per la fornitura di prestazioni tecniche ed amministrative: infatti, l'ente è beneficiario di importanti contributi regionali finalizzati al finanziamento della ristrutturazione e recupero funzionale di un immobile di importanza storica da destinare, in collaborazione con la Regione F.V.G., ad incubatore di iniziative culturali del territorio. Trattandosi di contributi che superano il milione di euro la Fondazione è obbligata a uniformarsi nelle procedure di utilizzo dei contributi alle normative sugli appalti pubblici.

A questo riguardo si segnala che l'entrata in vigore del nuovo Codice degli appalti, approvato lo scorso aprile con il d.lgs. 50/2016 ha provocato non poche difficoltà agli enti pubblici nell'adeguamento e riorganizzazione delle proprie procedure di affidamento, quale conseguenza delle modifiche normative apportate a prassi oramai consolidate.

2. Commento ai dati economici

Passando ad esaminare gli aspetti più salienti del bilancio consuntivo 2016 vi segnalo che il valore della produzione ha registrato una riduzione (*a criteri invariati*) del 0,9%, attribuibile per buona parte a quanto spiegato in materia di assegnazioni e canoni di locazione.

Nel dettaglio:

- Riduzione dei canoni di edilizia sovvenzionata (- 287 mila euro);
- Incremento dei canoni di edilizia convenzionata (+ 11 mila euro)
- Riduzione dei canoni delle unità non residenziali (-108 mila euro)
- Incremento dei compensi di amministrazione (+55 mila euro)
- Riduzione dei compensi per attività tecniche esterne (-38 mila euro)
- Incremento dei ricavi per rimborso lavori dall'utenza (+60 mila)
- Incremento delle competenze per Direzione Lavori in contesti condominiali (+ 19 mila euro)
- Riduzione dei ricavi per prestiti-rimborsi di personale (-118 mila euro)
- Incremento nelle prestazioni amministrative verso terzi (+ 28 mila euro)

- Incremento dei proventi diversi non caratteristici (rimborsi assicurativi etc) (+ 175 mila euro);
- Incremento delle plusvalenze per le cessioni di alloggi e quelle ordinarie (+ 53 mila euro);

Più in dettaglio i canoni di edilizia sovvenzionata hanno registrato una riduzione del 3% per le ragioni già esposte e per le costanti richieste di riduzione per effetto dei minori redditi degli inquilini, alle quali si è già accennato.

Si ricorda che il gettito dei canoni di sovvenzionata (per i quali nel 2016 si sono applicati ancora i redditi rilevati nel censimento 2013) è costituito per oltre il 65% da contratti con canoni di locazione in fascia “A”, il cui limite di reddito non supera i 15.617 euro lordi, pari a 2,5 pensioni minime INPS. I ricavi di locazione dell’edilizia convenzionata - canone calmierato hanno registrato un incremento di 11 mila euro rispetto all’esercizio precedente: tale voce potrà avere un incremento a partire dal 2018 per effetto del previsto completamento degli interventi di costruzione dei 50 alloggi nel quartiere di S. Giustina a Palmanova e del IV° lotto di 16 alloggi a Palazzolo dello Stella, che prevedono l’applicazione di canoni a regime calmierato ai sensi della L.431/98, già citati nel punto *Attività e programmi*.

Passando all’esame dei costi dell’esercizio si evidenzia, come si può desumere in dettaglio dalla Nota Integrativa che accompagna il bilancio d’esercizio, la somma dei costi per materiali e servizi presenta un incremento (+315 mila euro) rispetto all’esercizio precedente, ascrivibile per buona parte dall’incremento nella voce delle manutenzioni ordinarie (+364 mila). Infatti i costi di manutenzione ordinaria a conto economico degli alloggi ammontano a 3,38 milioni euro ai quali si aggiungo ulteriori 549 mila euro dall’utilizzo del fondo manutenzioni, a conferma dell’attenzione posta al mantenimento del proprio patrimonio edilizio.

Le principali variazioni di spesa rispetto al consuntivo economico del 2015 riguardano le seguenti voci: “cancelleria e materiali di consumo” (- 4 mila euro), “postali” (- 8 mila euro), “manutenzione hardware e software” (- 2 mila euro), “manutenzione macchine ufficio” (+ 1 mila euro), “Legali, notari” (- 21 mila euro), “inserzioni pubblicitarie appalti etc” (-3 mila euro), “spese telefoniche “ (-8 mila euro), “costi collegamenti reti/internet” (+5 mila euro), “spese per promozione ed immagine istituzionale” (+0,0 euro), manutenzioni ordinarie alloggi e stabili” (+364 mila euro), “spese di energia elettrica” (-4 mila euro), “spese per gas sedi” (- 4 mila euro), “corsi di formazione” (-15 mila euro), “manutenzioni automezzi” (+3 mila euro), “varie gestione stabili” (+38 mila euro), “Servizio riscossione fitti” (+ 5,5 mila euro), “spese per immobili in condominio gestiti da terzi” (+3 mila euro), “prestazioni professionali tecniche” (-5 mila euro), “varie per costruzioni ” (- 2 mila euro), “compensi e contributi ad amministratori ” (- 15mila euro), “compensi a sindaci-revisori” (+ 4 mila euro) “compensi per commissioni diverse” (-11 mila euro), “godimento beni di terzi” (-6 mila euro).

Per quanto concerne il costo del personale esso ha registrato un incremento minimo pari a complessivi 8 mila euro.

Si informa che all'inizio del 2016 si è provveduto ad inserire alcune risorse umane, i cui costi sono inferiori per ragioni di diverso inquadramento ed anzianità, in conseguenza della prevista cessazione dal servizio per quiescenza di quattro persone, con la contestuale valorizzazione di personale interno: questa scelta ha determinato per un certo periodo la sovrapposizione di costi per i necessari passaggi di consegne.

Tra gli accantonamenti evidenziamo, in particolare:

- quello di 1.150.000 euro destinato alla copertura economica di attività manutentiva ordinaria programmata da realizzarsi nei prossimi esercizi, ed in particolare per la spesa necessaria all'installazione delle valvole termostatiche e dei ripartitori nei fabbricati dove sono presenti impianti centralizzati, dei quali si è già detto;
- la svalutazione di crediti verso l'utenza per 160 mila euro, finalizzata a fronteggiare i crediti di difficile esigibilità, a fronte di un fondo svalutazione che fine esercizio ammonta a 350 mila euro; l'utilizzo del fondo nell'esercizio per perdite su crediti ammonta a complessivi 146 mila euro.

Per quanto riguarda gli "oneri diversi di gestione" essi registrano una riduzione complessiva di 549 mila euro, derivante, principalmente, dalla minusvalenza di 407 mila euro registrata nel 2015 a seguito della avvenuta demolizione dei nove fabbricati di Palmanova in via S.Giustina, che saranno rimpiazzati dai nuovi 50 alloggi in corso di edificazione.

La gestione finanziaria ha registrato, così come evidenziato nella relazione tecnica, una riduzione di (- 23 mila euro) generata sia dalla progressiva riduzione dei tassi attivi applicati, in conseguenza delle manovre di politica monetaria della Banca Centrale Europea a cui si è accompagnata anche una contestuale riduzione degli oneri finanziari passivi, sia dalla riduzione delle disponibilità liquide nel corso dell'esercizio.

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

3.Evoluzione della gestione

Il completamento degli interventi di Palazzolo e di Palmanova, previsto nel 2017/2018 con la costruzione rispettivamente di 16 e 50 alloggi, sancirà l'esaurimento dell'attività dei programmi di nuove costruzioni, orientandosi l'azienda prevalentemente e compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, al recupero del patrimonio abitativo esistente, alla manutenzione degli alloggi di risulta, al miglioramento energetico dei propri fabbricati, finalizzato a migliorare le condizioni di gestione e di economicità degli alloggi assegnati alla nostra utenza.

Per quanto riguarda invece il contributo per il "Fondo sociale", risorsa necessaria e fondamentale, stante la disponibilità già espressa dalla Regione, si prevede di mantenere un adeguato livello di manutenzione ordinaria degli alloggi e dei fabbricati su livelli analoghi a quello degli ultimi esercizi.

Confidando di avere riepilogato in modo esaustivo i programmi e le attività svolte dall'Ente nel corso dell'esercizio 2016, dispongo di approvare il bilancio al 31-12-2016 che chiude con un utile d'esercizio di euro 32.017, al netto delle imposte di competenza per 550.153 euro, dopo avere accantonato al "Fondo manutenzioni " 1.150.000 euro, e di destinare il risultato d'esercizio a riserva.

Udine, li 3 maggio 2016.

IL DIRETTORE GENERALE

(dott. Riccardo Toso)

+

Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo diretto

	2015	2016
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Incassi da clienti	€ 18.945.890	€ 15.214.097
Altri incassi	-€ 72.842	-€ 171.725
(Pagamenti a fornitori per acquisti)	-€ 51.694	€ 452.188
(Pagamenti a fornitori per servizi)	-€ 10.583.825	-€ 6.536.052
(Pagamenti al personale)	-€ 5.294.980	-€ 5.169.014
(Altri pagamenti)	-€ 162.583	-€ 1.255.829
(Imposte pagate sul reddito)	-€ 1.231.347	-€ 832.642
Interessi incassati/(pagati)	€ 298.682	€ 291.864
Flusso finanziario dalla gestione reddituale (A)	€ 1.847.301	€ 1.992.887
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	-€ 125.626	-€ 2.518.753
(Investimenti)	-€ 125.626	-€ 2.518.753
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0	€ 0
Immobilizzazioni immateriali	-€ 2.947.591	-€ 2.382.856
(Investimenti)	-€ 2.947.591	-€ 2.382.856
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0	€ 0
Immobilizzazioni finanziarie	-€ 653.138	€ 816.428
(Investimenti)	-€ 653.138	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0	€ 816.428

	Flusso finanziario dall'attività di investimento (B)	-€ 3.726.356	-€ 4.085.181
Mezzi di terzi			
Accensione finanziamenti		€ 0	€ 0
Rimborso finanziamenti		-€ 2.223.032	-€ 2.149.584
Mezzi propri			
Aumento di capitale a pagamento		€ 0	€ 0
Cessione (acquisto) di azioni proprie		€ 0	€ 0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		€ 4.537.448	€ 1.699.403
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	€ 2.314.416	-€ 450.181
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)		€ 435.362	-€ 2.542.475
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2016		€ 6.670.951	€ 7.106.313
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2016		€ 7.106.313	€ 4.563.838

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

Premessa

Il Collegio Unico dei revisori dei conti, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, 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 sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. di Udine, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Responsabilità del Direttore per il bilancio d'esercizio

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.

Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e

corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'A.T.E.R. di Udine al 31 dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete al Direttore dell'A.T.E.R. di Udine, con il bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. di Udine al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. di Udine al 31 dicembre 2016.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

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

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto della conoscenza che il collegio unico dei revisori dei conti dichiara di avere in merito all'azienda e per quanto concerne:

- a) la tipologia dell'attività svolta;
- b) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dall'azienda non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati. In data 3 dicembre 2015, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. nr. 29 del 27 novembre 2015, le funzioni dell'Amministratore Unico sono state assegnate al Direttore;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015).

È inoltre possibile rilevare come l'azienda abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dall'azienda, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – amministratori unici, direttori e dipendenti - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio unico dei revisori dei conti.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio unico dei revisori dei conti può affermare che:

- le decisioni assunte dagli Organi di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'azienda;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale ed in ossequio agli indirizzi e agli obiettivi stabiliti dalla Regione e non compromettono l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il collegio unico dei revisori dei conti ha, pertanto, verificato che le variazioni apportate alla forma del bilancio e alla nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo la sostanza del suo contenuto né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato predisposto dal Direttore dell'A.T.E.R. di Udine e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- il Direttore ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.12;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- le garanzie rilasciate risultano esaurientemente illustrate nella nota integrativa;
- in merito alla proposta del Direttore circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dal Direttore dell'Ater di Udine relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 32.217,35.-.

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

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone al Direttore di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dagli uffici amministrativi dell'A.T.E.R. di Udine.

Udine, 5 maggio 2017

Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti

firmato dott.ssa Marina Monassi

firmato dott.ssa Martina Malalan

firmato dott. Andrea Zampar