

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL C.D.A. N. 30 DEL 30/06/2020

COMPOSTO DI N. 95 PAGINE



BILANCIO

CONSUNTIVO

2019



BILANCIO CONSUNTIVO 2019

LA PRESIDENTE

ing. Ilenia Rento

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ilenia Rento".



BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2019

SOMMARIO

RELAZIONE SULLA GESTIONE	pag. 4
Situazione generale degli Organi dell'Azienda	pag. 8
Andamento della gestione nel suo complesso	pag. 8
Andamento della gestione nei vari settori	pag. 10
Andamento della liquidità	pag. 11
Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità	pag. 11
Situazione patrimoniale	pag. 13
Situazione del personale dipendente	pag. 13
Stato di attuazione dei piani di vendita e sull'utilizzo dei fondi conseguiti	pag. 20
Piani di Vendita ordinari	pag. 20
Introiti da vendite a piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi ceduti ai sensi della L. 560/93	pag. 20
Stato di attuazione dei piani di vendita L. 560/93	pag. 20
Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi	pag. 21
Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi L.R. 11/01 s.m.i.	pag. 22
Stato di attuazione dei piani di vendita	pag. 22
Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi	pag. 22
Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi DGR 1688/12	pag. 23
Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi DGR 3322/10	pag. 23
Piano straordinario di vendita ai sensi della L.R. 7/2011 – introiti e reinvestimento	pag. 24
Andamento dell'attività costruttiva di edilizia sovvenzionata, agevolata calmierata	pag. 26
Nuove costruzioni	pag. 26
Recuperi	pag. 26
Manutenzioni straordinarie	pag. 26
Andamento dell'attività costruttiva di edilizia calmierata destinata alla vendita e convenzionata con i Comuni	pag. 26
Tutela per rischi da responsabilità amministrativa	pag. 27
Qualità – Trasparenza – Anticorruzione – Privacy	pag. 27
Allegato 1 – Prospetto di riclassificazione del conto economico per aree di attività	pag. 29
Allegato 2 – Consuntivo economico per aree di attività	pag. 33
Allegato 3 – Canoni di locazione e morosità	pag. 34
Allegato 4 – Conteggio alloggi al 31.12.2019	pag. 35
Allegato 5 – Confronto canoni di locazione L.R. 10/96 e canone di mercato Anno 2019	pag. 35
Allegato 6 – Personale dipendente – prospetto a consuntivo	pag. 36
Allegato 7 – Interventi edilizi	pag. 37
Allegato 7 – Recupero	pag. 37
Allegato 7 – Manutenzione straordinaria	pag. 37
Allegato 8 – Prospetto recante i ricavi previsti, le rimanenze iniziali ed i costi previsti di competenza dell'esercizio, riferito agli immobili destinati alla vendita	pag. 38
STATO PATRIMONIALE	pag. 39
CONTO ECONOMICO	pag. 43
RENDICONTO FINANZIARIO	pag. 46
NOTA INTEGRATIVA	pag. 52
CRITERI DI VALUTAZIONE	pag. 54
STATO PATRIMONIALE ATTIVO	pag. 58
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	pag. 58
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	pag. 60
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	pag. 62
ATTIVO CIRCOLANTE	pag. 64
RIMANENZE	pag. 64
CREDITI	pag. 64
CREDITI VERSO CLIENTI ED UTENTI	pag. 65
CREDITI TRIBUTARI	pag. 66
IMPOSTE ANTICIPATE	pag. 66
CREDITI VERSO ALTRI	pag. 67



DISPONIBILITA' LIQUIDE	pag. 68
RATEI E RISCOINTI	pag. 68
PATRIMONIO NETTO	pag. 68
PASSIVO	pag. 63
FONDO PER RISCHI ED ONERI	pag. 70
FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	pag. 71
DEBITI	pag. 72
MUTUI	pag. 72
DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI	pag. 72
ACCONTI	pag. 73
DEBITI VERSO FORNITORI	pag. 73
DEBITI TRIBUTARI	pag. 73
DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE	pag. 73
ALTRI DEBITI	pag. 73
RATEI E RISCOINTI	pag. 73
CONTI D'ORDINE	pag. 73
COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO	pag. 75
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	
A) Valore della produzione	pag. 75
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	pag. 75
A.2 Variazione delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	pag. 76
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	pag. 76
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	pag. 76
A.5 Altri ricavi e proventi	pag. 76
B) Costi della produzione	pag. 77
B.06 Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	pag. 77
B.07 Costi per servizi	pag. 77
B.09 Costi per il personale	pag. 78
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	pag. 80
B.12 Accantonamento per rischi	pag. 80
B.13 Altri accantonamenti	pag. 80
B.14 Oneri diversi di gestione	pag. 80
C) Proventi ed oneri finanziari	pag. 81
C.15 Proventi da Partecipazioni	pag. 81
C.16 Altri proventi finanziari	pag. 81
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari	pag. 82
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	pag. 82
IRES	pag. 82
IRAP	pag. 83
IMPOSTE ANTICIPATE	pag. 83
21 UTILE DELL'ESERCIZIO	pag. 84
RELAZIONE DEL REVISORE UNICO	pag. 86



BILANCIO CONSUNTIVO 2019

RELAZIONE **SULLA GESTIONE**



La presente relazione, redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 2428 del C.c. e nel rispetto di quanto contenuto nella Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 2 del 05/08/2004, traccia la situazione dell'Azienda e l'andamento della gestione nel suo complesso e nei vari settori d'intervento.

Nel presente bilancio consuntivo 2019 si confermano le novità introdotte con il D.Lgs. n. 139/2015 che ha recepito il contenuto della Direttiva n. 2013/34UE di aggiornamento della disciplina prevista dal Codice Civile in materia di bilancio di esercizio. Le nuove disposizioni, come previsto espressamente dall'art. 12 del predetto decreto legislativo, sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2016 e si applicano ai bilanci relativi agli esercizi finanziari aventi inizio a partire da quella data.

In particolare l'art. 6 del citato decreto legislativo:

- ha apportato una serie di modifiche agli schemi del bilancio d'esercizio ordinario ex art. 2424 e 2425 C.c.;
- ha modificato i criteri di valutazione di talune voci di bilancio ex art. 2426 C.c.;
- ha modificato il contenuto della nota integrativa ex art. 2427 C.c.;
- ha abrogato il comma 3 dell'art. 2424 C.c. e quindi nello stato patrimoniale non vanno più evidenziati i conti d'ordine. Le informazioni relative agli stessi sono ora richieste in nota integrativa.

L'art. 12 del citato decreto legislativo ha demandato all'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) l'aggiornamento dei Principi Contabili nazionali al fine di tenere conto delle novità introdotte dallo stesso decreto. Nel mese di dicembre 2016 sono stati approvati 19 nuovi Principi Contabili, tra cui l'OIC 12 che contiene i criteri per la presentazione dello stato patrimoniale, del conto economico e della nota integrativa, con particolare riguardo alla loro struttura e al loro contenuto.

Tra le novità di maggior interesse, che sono state introdotte nel 2016, si segnala l'eliminazione dell'area straordinaria del conto economico, ossia la macroclasse E, composta dalle voci E.20 e E.21. Va evidenziato che secondo quanto desumibile dall'OIC 12 i ricavi vengono distinti tra gestione caratteristica (da rilevare, qualora non aventi natura finanziaria, nelle voci da A.1 a A.4) e gestione accessoria (da rilevare nella voce A.5) con la conseguenza che le componenti positive dell'ex area straordinaria sono confluite generalmente nella voce A.5. I costi vengono invece classificati in base alla relativa natura.

L'unica modifica operata dal citato D.Lgs. 139/2015 al contenuto della Relazione sulla gestione riguarda l'abrogazione del n.5) del comma 3 dell'art. 2428 C.c., a seguito della quale nella stessa non è più richiesta l'informativa relativa ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio. Tali fatti di rilievo vanno ora indicati in nota integrativa.

Va però evidenziato che in base all'art. 2428, comma 1, C.c. il bilancio deve essere corredato da una relazione degli amministratori contenente un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della azienda e dell'andamento e del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa opera, anche attraverso imprese controllate, con particolare riguardo ai costi / ricavi / investimenti e una descrizione dei principali rischi e incertezze cui l'azienda è esposta.

Come prescritto dal comma 3, n. 6 del citato art. 2428, dalla relazione deve in ogni caso risultare l'evoluzione prevedibile della gestione. Risulta, quindi, necessario illustrare adeguatamente gli eventi verificatisi dopo la chiusura fino all'approvazione del progetto di bilancio, che possono incidere sulla futura gestione della società. L'emergenza COVID-19 che sta interessando tutto il territorio nazionale e, in particolare, le misure introdotte per fronteggiare la stessa si riflettono anche sulla redazione del bilancio 2019. Ciò non tanto nei valori del Conto economico e Stato patrimoniale quanto nell'informativa che deve essere inserita nella Nota integrativa / Relazione sulla gestione con riferimento ai fatti "di rilievo" avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio. In tale contesto gli amministratori devono evidenziare nell'ottica dell'incidenza sulla continuità aziendale i riflessi patrimoniali / finanziari ed economici collegati all'emergenza COVID-19 e i rischi / incertezze cui è esposta la gestione dell'azienda, nonché la prevedibile evoluzione della stessa.

E' opportuno pertanto segnalare che a seguito dei provvedimenti legislativi quali il decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante "Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19; il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri



11 marzo 2020, recante “Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6; il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 22 marzo 2020, recante «Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, che individua le attività produttive e del commercio al dettaglio non sospese ed inserite nell'elenco dei codici ATECO delle attività ritenute essenziali, la nostra Azienda ha potuto continuare la propria operatività pur nel rispetto delle disposizioni di carattere sanitario ed in particolare del “Protocollo condiviso di regolazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro”. Il Protocollo è stato sottoscritto in data 14 marzo 2020 dal Ministro del lavoro e delle politiche sociali, dal Ministro dello sviluppo economico e dal Ministro della salute e tra le parti sociali, in attuazione della misura, contenuta all'articolo 1, comma primo, numero 9), del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020, che in relazione alle attività professionali e alle attività produttive raccomanda intese tra organizzazioni datoriali e sindacali.

Il documento, contiene linee guida condivise tra le Parti per agevolare le imprese nell'adozione di protocolli di sicurezza anti-contagio, ovverosia Protocollo di regolamentazione per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus COVID 19 negli ambienti di lavoro.

La prosecuzione delle attività produttive può infatti avvenire solo in presenza di condizioni che assicurino alle persone che lavorano adeguati livelli di protezione. A seguito del Protocollo Ministeriale, gli uffici aziendali sono stati chiusi al pubblico. In data 24 aprile 2020 le Parti sociali hanno integrato il Protocollo sottoscritto in data 14 marzo 2020 sull'adozione delle misure di prevenzione e sicurezza da adottare negli ambienti di lavoro per prevenire e contenere i contagi da COVID-19. L'accordo è stato aggiornato tenuto conto degli ultimi provvedimenti adottati dal Governo e dal Ministero della Salute, da ultimo il DPCM del 10 aprile che ha autorizzato la riapertura di alcune attività commerciali e produttive subordinandola all'adozione di specifiche prescrizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Secondo quanto previsto dall'art. 2 co. 1 lett. r del D.P.C.M. del 8 marzo 2020, emanato in attuazione dell'art. 3, co. 1 del Decreto legge n. 6 del 23 febbraio 2020, il rapporto di lavoro agile è stato attivato in azienda, seppur non in forma continuativa, per vari dipendenti a partire dal 18 marzo 2020 ai sensi degli articoli da 18 a 23 della legge n. 81 del 22 maggio 2017.

Con il Decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (Decreto Cura Italia) sono state introdotte misure di potenziamento del servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Il decreto è intervenuto con provvedimenti su quattro fronti principali: finanziamento e altre misure per il potenziamento del Sistema sanitario nazionale, della Protezione civile e degli altri soggetti pubblici impegnati sul fronte dell'emergenza; sostegno all'occupazione e ai lavoratori per la difesa del lavoro e del reddito; supporto al credito per famiglie e micro, piccole e medie imprese, tramite il sistema bancario e l'utilizzo del fondo centrale di garanzia, sospensione degli obblighi di versamento per tributi e contributi nonché di altri adempimenti fiscali ed incentivi fiscali per la sanificazione dei luoghi di lavoro e premi ai dipendenti che restano in servizio.

In attuazione di questa disposizione è stato erogato dall'azienda, con lo stipendio di maggio 2020, un premio ai dipendenti che hanno lavorato presso la sede aziendale nel mese di marzo 2020 secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate contenute nella Risoluzione n. 18/E del 9 aprile 2020. Al fine di consentire il recupero da parte dei sostituti d'imposta dell'incentivo erogato, il comma 3, prevede che gli stessi possono utilizzare l'istituto della compensazione di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Con legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017 e con il successivo Regolamento regionale n. 4 del 10 agosto 2018 è stata riformata la disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, portando a termine il processo di riordino organico e complessivo della disciplina regionale in materia. Successivamente, con deliberazione n. 272 del 8/03/2019 la Giunta regionale ha fornito indicazioni in merito alla corretta applicazione dell'art. 7 del Regolamento regionale n. 4/2018, sul calcolo dei canoni di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, stabilendo di procedere all'applicazione dei nuovi canoni, per i contratti in essere, a partire dal 01/07/2019 (disposizione ribadita anche nella nota regionale del 21/06/2019). Sempre dal 01/07/2019 l'azienda ha applicato l'opzione Iva sulla generalità dei canoni di edilizia residenziale pubblica a seguito di



decisione assunta a livello Arav con verbale n. 28 del 26/10/2018 e ratificata dalla deliberazione del C.d.A. n. 9 del 27/11/2018 (*L'applicazione dell'opzione I.V.A 10% su tutti i canoni dei contratti di locazione di alloggi di E.R.P. sia in corso che successivi rispetto alla data in cui gli stessi saranno adeguati alla normativa prevista dalla L.R. 39/2017, anche al fine di garantire pari trattamento tra gli inquilini e l'adozione di uno schema di contratto di locazione comune a tutte le ATER, con opzione per assoggettabilità ad IVA, nel rispetto delle regole sancite con la D.G.R. n. 1174 del 07/08/2018*), decisione concordate tra tutte le Ater del Veneto. A seguito dell'avvio dell'effettiva applicazione dei nuovi canoni, in considerazione delle varie segnalazioni pervenute a seguito dell'applicazione degli stessi, considerata la delicatezza, l'eterogeneità e la complessità delle situazioni rilevate nei diversi territori provinciali, la Giunta regionale, con deliberazione n. 1180 del 06/08/2019, ha adottato misure di analisi accurata delle specificità presentatesi e ha previsto quindi l'attivazione presso ciascuna Azienda di un Nucleo Tecnico di Analisi (NTA) delle situazioni applicative concrete che presentano elementi problematici. Al termine di tale percorso di analisi delle criticità emerse, sono state elaborate alcune disposizioni attuative del comma 6 bis dell'art. 7 del Regolamento regionale n. 4/2018 in materia di edilizia residenziale e con deliberazione 5 novembre 2019, n. 121/CR la Giunta regionale ha deliberato di sottoporre alla Seconda Commissione del Consiglio regionale, le proposte di modifica al Regolamento in materia di edilizia residenziale pubblica, unitamente ad alcune disposizioni attuative del comma 6 bis dell'art. 7 del Regolamento n. 4/2018. Nel contempo, il Consiglio Regionale con L.R. n. 44/2019 ha apportato alcune modifiche alla L.R. n. 39/2017, inerenti in particolare l'introduzione del cosiddetto "limite di permanenza". La modifica al Regolamento regionale n. 4/2018 in materia di edilizia residenziale pubblica è stata quindi approvata dalla Giunta Regionale con provvedimento in data 17/12/2019, in conformità al parere espresso dalla competente Commissione consiliare. Tali modifiche sono state recepite dal verbale n. 35 dell'assemblea dei soci Arav del 04/12/2019 con il quale si riepilogano le modifiche più rilevanti e si conferma la retroattività delle predette modifiche dal 01/07/2019, con conseguente necessità di conguaglio dei canoni da effettuarsi nel corso del 2020, unitamente al fatto che, come previsto dall'art. 1 del Regolamento regionale n. 4 del 19/12/2019 "Modifiche al Regolamento regionale n. 4 del 10/08/2018", l'eventuale opzione per l'imponibilità Iva da parte dell'Ente proprietario non incide sul canone effettivamente dovuto dall'assegnatario. L'Ater di Belluno, a differenza di altre aziende, ha mantenuto l'opzione Iva anche a seguito della predetta necessità di scomputo della stessa dal canone di locazione a seguito di valutazioni in termini di convenienza economico/finanziaria ed in termini di opportunità e merito in quanto il mancato esercizio dell'opzione IVA manterrebbe un regime differenziato tra contratti di uguale natura, per l'impossibilità per alcuni, quelli regolarmente sottoscritti in regime di opzione con la L.R. 39/17, di rinunciare all'opzione fino alla prima scadenza quinquennale. A seguito di nota regionale del 30/12/2019 che ha specificato come le modifiche apportate e le disposizioni attuative comportano una rideterminazione dei canoni da applicare agli assegnatari di alloggi ERP a far data dal 01/07/2019 (come riportato nella DGR n. 1180 del 06/08/2019) l'azienda nel mese di maggio 2020 (anche a seguito della nota Arav del 03/04/2020) ha iniziato le procedure di calcolo dei conguagli dei canoni emessi in prima battuta nei mesi di gennaio e febbraio 2020 e successivamente nel periodo 01/07/2019 – 31/12/2019. Ai fini dell'impatto dei predetti conguagli sul bilancio 2019, stante la necessità di emettere delle note di accredito di competenza del 2019, si è proceduto a rilevare al 31/12/2019 un accantonamento al Fondo oneri per conguaglio canoni. Il conguaglio dei canoni dell'anno 2019 rientra infatti nella casistica del punto 6) delle definizioni dell'OIC n. 31 (principio contabile) essendo passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi. L'accantonamento è stato pari ad euro 360.000 e sarà conguagliato nel corso del 2020 a seguito dell'emissione delle relative note di accredito. Le operazioni di conguaglio comporteranno nel corso del 2020 delle restituzioni agli assegnatari che hanno versato in eccesso rispetto al dovuto unitamente alla compensazione di una eventuale morosità pregressa.

Situazione generale degli Organi dell'Azienda

Nel corso del 2019 la situazione degli Organi Istituzionali non ha subito modificazioni rispetto all'anno precedente.

Ricordiamo che in data 17/07/2018 il Consiglio Regionale del Veneto ha provveduto alla nomina del C.d.A. delle Ater del Veneto composto da 3 componenti. Per l'Ater di Belluno sono stati nominati l'ing. Ilenia Rento come Presidente ed i dottori Francesco La Grua e Massimiliano Tiozzo Caenazzo come componenti.

Con D.P.G.R. n. 108 del 18/09/2018 si è provveduto alla costituzione del C.d.A. dell'Azienda come previsto dall'art. 10, comma 3, della L.R. 39/2017. I criteri per l'indennità di carica del Presidente e degli altri componenti del C.d.A. delle Ater del Veneto sono stati determinati dalla D.G.R. n. 750 del 28/05/2018.

In data 31/07/2018 il Consiglio Provinciale di Belluno ha nominato la Conferenza dei Sindaci come organo previsto dall'art. 14 della L.R. 39/2017 con funzione consultiva e di supporto.

Con deliberazione n. 2 del 09/10/2018 il C.d.A. dell'Azienda ha adottato lo Statuto aziendale nel rispetto dello schema tipo approvato dalla Giunta Regionale e trasmesso nello stesso giorno alla Giunta Regionale per il controllo di legittimità e di merito ai sensi dell'art. 18 della L.R. 39/2017. Con comunicazione prot. n. 471042 del 20/11/2018 la Giunta Regionale ha approvato la deliberazione n. 2 del 09/10/2018 del C.d.A. aziendale che pertanto è diventata efficace.

Successivamente con deliberazione n. 45 del 29/01/2019, il C.d.A. dell'Azienda ha aggiornato alcune disposizioni dello Statuto con quanto stabilito dalla L.R. n. 6 del 14/11/2018. A seguito della decisione della Giunta regionale, con nota prot. 87273 del 01/03/2019, la Regione Veneto ha formulato delle osservazioni ritenendo non esaustive le modifiche di aggiornamento apportate allo Statuto aziendale. Prossimamente il C.d.A. dell'Azienda procederà secondo le indicazioni fornite dagli uffici regionali.

Con deliberazione del C.d.A. n. 14 del 27/11/2018 è stato nominato, ai sensi degli artt. 10, comma 6, lett. E) e 12 della L.R. 39/2017 il Direttore dell'Azienda nella persona del dott. Alberto Pinto a far data dal 01/12/2018.

Con la stessa deliberazione del C.d.A. n. 14 del 27/11/2018 è stato nominato, ai sensi degli artt. 10, comma 6, lett. E) e 12 della L.R. 39/2017, il Vicario del Direttore nella persona dell'ing. Raffaele Riva – dirigente dell'Area Tecnica.

Relativamente poi all'organo di revisione contabile, la L.R. n. 39 del 03/11/2017 ha previsto, all'art. 51 "Disposizioni transitorie" che i revisori unici delle Ater, in carica alla data di entrata in funzione della predetta legge, continuano a svolgere le proprie funzioni fino alla scadenza del loro mandato. Il compenso degli stessi è stato precisato con DGR n. 1580 del 03/10/2017 avente oggetto "precisazioni in ordine ai criteri per la determinazione del compenso dei revisori unici dei conti delle Ater del Veneto fissati con DGR n. 182 del 23 febbraio 2016".

Andamento della gestione nel suo complesso

L'esercizio appena concluso ha fatto registrare un utile che si attesta su euro 634.953, in diminuzione rispetto all'anno 2018 (euro 688.026). Positivo anche il risultato della gestione ordinaria (ovvero la differenza fra valore e costi di produzione) che si chiude nel 2019 con un avanzo di euro 819.437 in diminuzione rispetto al dato del 2018 che è pari ad euro 851.090.

Il risultato delle gestione finanziaria si chiude pure con un valore positivo di euro 15.192 che si rivela stabile rispetto all'anno precedente (euro 15.145) per effetto sostanzialmente degli interessi attivi presso banche che si mantengono in linea col 2018 e pari ad euro 11.002.

La gestione straordinaria, come indicato precedentemente, non compare più nel conto economico. In particolare, le plusvalenze da alienazione di unità immobiliari costruite con contributo sono state allocate alla voce A.5.c. del conto economico.

Il risultato prima delle imposte si attesta su euro 834.629.



Si mantiene, infine, elevato il prelievo fiscale sul reddito (IRES pari ad euro 174.522), al lordo delle imposte anticipate, in linea, in valore assoluto, rispetto a quello del 2018 (euro 173.620).

Per quanto riguarda l'IRAP, la differente contabilizzazione dei contributi regionali di competenza del 2019 rispetto al 2018, ha portato ad un incremento dell'onere relativo poiché da euro 4.592 registrati nel 2018 si è passati ad euro 25.152 nel 2019. I contributi pervenuti dalla Regione Veneto vengono contabilizzati ad incremento del patrimonio netto non passando quindi per il conto economico essendo l'Ater ente strumentale della Regione e svolgendo la Regione il ruolo del socio di riferimento i mezzi finanziari conferiti per l'esercizio dell'attività istituzionale sono apporti di capitale e come tali imputati a patrimonio netto dell'azienda. Fino al 2018 la contabilizzazione a patrimonio netto avveniva al momento dell'incasso del contributo. Dal 2019, in accordo con la Regione Veneto, i contributi sono contabilizzati a credito (sempre a fronte dell'incremento del patrimonio netto) al momento dell'impegno regionale ad erogare il contributo stesso in base a crono programma lavori. L'art. 5, comma 3 del D. Lgs. 446/97 dispone che "i contributi erogati in base a norma di legge concorrono in ogni caso alla formazione del valore della produzione" e quindi sono soggetti all'Irap. Alla luce però del nuovo metodo di contabilizzazione in bilancio e al fatto che i contributi concorrono alla formazione della base imponibile Irap secondo il criterio della competenza (per individuare il periodo d'imposta di competenza, con riferimento ai contributi spettanti a norma di legge, occorre avere riguardo al momento in cui si verifica la certezza giuridica della spettanza del contributo), la tassazione ad Irap dei contributi di competenza del 2019 ha riguardato quelli incassati nel 2019 e quelli registrati a credito al 31/12/2019 (e quindi non ancora incassati nel 2019) ma dei quali si ha certezza giuridica della loro spettanza (nota regionale del 22/04/2020 prot. 0164508 – Riconciliazione delle partite debitorie e creditorie al 31/12/2019 – asseverazione verbale n. 3 del Revisore Unico del 11/05/2020 trasmessa in Regione Veneto con nota aziendale prot. 2076 del 11/05/2020).

Si evidenzia, per l'anno 2019 un decremento delle imposte e tasse dell'esercizio non sul reddito (IMU – TASI e IVA indetraibile pro rata), che comportano un costo complessivo di euro 46.341 contro euro 172.097 dell'anno precedente. Tale decremento è dovuto all'azzeramento dell'Iva indetraibile pro rata causato dalla riduzione della percentuale di indetraibilità che è passata dal 68% del 2018 al 29% del 2019 a seguito dell'assoggettamento di tutti i canoni degli alloggi ERP ad Iva dal 01/07/2019 e all'incremento delle vendite di alloggi nel 2019 (7 vendite) rispetto al 2018 (1 vendite) che rappresentano operazioni imponibili Iva che riducono la percentuale di indetraibilità del pro rata Iva. Tale riduzione del pro rata Iva ha comportato il calcolo delle rettifiche iva ai sensi dell'Art. 19 Bis 2 comma 4 del DPR 633/72.

In questa sede si evidenzia, inoltre, la situazione del monitoraggio dei conti di costo di cui alla L.R. 47/2012 che ha recepito le tipologie di spesa all'art. 6 del D.L. 78/2010 interessate dalla spending review.



per l'incremento del numero di vendite effettuate in base al Piano straordinario di vendita ai sensi dell'art. 6 della L.R. N. 7 del 18/03/2011. L'area di attività "gestione speciale e straordinaria", nonostante l'eliminazione dell'area straordinaria nello schema di bilancio civilistico, è stata mantenuta in quanto espressione di dati relativi ad una attività e non ad una sezione del conto economico. Gli importi inseriti in questa colonna provengono dalla gestione ordinaria e finanziaria del conto economico e non da quella straordinaria che è stata soppressa. I costi e ricavi non allocabili direttamente ai singoli settori sono pari ad euro 1.023.071.

Sul risultato registrato nel settore "interventi edilizi" incidono in maniera determinante i costi sopportati per far fronte alla considerevole attività amministrativa relativa, ad esempio, alle procedure per l'espletamento delle gare di appalto, per il rilascio delle autorizzazioni e dei nulla osta, per l'ottimale programmazione, gestione e rendicontazione dei finanziamenti, tutte attività che impegnano in gran misura il personale tecnico ma, ugualmente, concorrono a qualificarlo e a considerarlo indispensabile per l'assolvimento dei fini istituzionali.

Tutti i costi e i proventi di natura indiretta sono stati ripartiti con un criterio convenzionale, assumendo come parametro il costo diretto del personale.

L'elevato risultato dell'Area "Amministrazioni stabili" e quello dell'area "Edilizia Agevolata e Calmierata", unitamente alla "Gestione speciale e straordinaria" compensano le altre aree e consentono un risultato complessivo positivo che è dato dall'utile netto di esercizio pari ad euro 634.953.

Andamento della liquidità

Il 1° gennaio 2019 il fondo di cassa giacente presso la banca cassiera Unicredit era pari a euro 7.391.989.

Nel corso dell'anno le movimentazioni finanziarie registrate nei singoli conti di cassa, secondo il rendiconto di cassa (allegato alla presente relazione), hanno generato un fondo cassa finale al 31 dicembre 2019 pari ad euro 7.839.294.

La differenza tra le entrate e le uscite correnti è positiva e pari a euro 696.470. Negativa è, invece, la differenza tra entrate e uscite per attività d'investimento per euro 248.461 dovuta all'importo degli incassi di contributi regionali minore, nel periodo, rispetto alle uscite per investimenti patrimoniali seppur in presenza di un incremento delle entrate da alienazioni di immobili ERP.

Al 31 dicembre 2019 il saldo del c/c postale ammonta ad euro 179.321.

Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità

L'andamento dei canoni di locazione degli alloggi, complessivamente considerati e relativi all'ultimo biennio, è il seguente:

2019	euro 2.947.168 (voce A.1.b + A.1.c.)
2018	euro 2.890.182 (voce A.1.b + A.1.c.)

Come dettagliatamente specificato in precedenza, con la Legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017 e con il successivo Regolamento regionale n. 4 del 10 agosto 2018 è stata riformata la disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica che ha inciso sul calcolo dei canoni di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ricalcolati per i contratti in essere, a partire dal 1/07/2019. Con la L.R. n. 44/2019 sono state apportate alcune modifiche alla L.R. n. 39/2017, inerenti in particolare l'introduzione del cosiddetto "limite di permanenza" mentre la



Giunta Regionale con provvedimento in data 19/12/2019 ha modificato il Regolamento regionale n. 4/2018 in materia di edilizia residenziale pubblica recependo altresì nella DGR 1919/2019 le seguenti raccomandazioni espresse dalla Seconda Commissione consiliare nella seduta del 12.12.2019:

- assicurare ampia comunicazione sul contenuto del Regolamento, sulle modifiche disposte dal presente provvedimento e sul meccanismo di calcolo del canone, anche mediante incontri informativi;
- prevedere un ruolo dei Comuni e ATER nell'individuazione di particolari situazioni socio – economiche ritenute di particolare attenzione, di cui al comma 6 bis dell'articolo 7;
- garantire tempestività nei conguagli previsti per l'anno 2020 e raccomandare alle ATER e ai Comuni e loro Aziende delegate di mantenere un atteggiamento conciliante nei confronti degli assegnatari, tenuto conto dell'attuale fase di transizione;
- aggiungere tra i requisiti per l'applicazione del canone minimo (di cui alla lettera e) delle specifiche disposizioni in attuazione del comma 6 bis dell'art. 7) l'essere in regola con il pagamento delle spese condominiali;
- assicurare un costante monitoraggio in fase di prima applicazione delle modifiche introdotte dal Regolamento, prevedendo in particolare una prima verifica da parte della Giunta regionale entro 6 mesi dall'applicazione dei nuovi canoni.

Le modifiche regolamentari e di disciplina in generale, apportate dalla Regione Veneto in materia di limiti di accesso, requisiti di permanenza e nuovi canoni di locazione sono state prima della loro adozione e approvazione finale discusse dall'assemblea degli associati Arav in data 04/12/2019, in particolare confermando la retroattività delle predette modifiche dal 01/07/2019, con conseguente necessità di conguaglio dei canoni da effettuarsi nel corso del 2020.

Inoltre, come previsto dall'art. 1 del Regolamento regionale n. 4 del 19/12/2019 "Modifiche al Regolamento regionale n. 4 del 10/08/2018" l'eventuale opzione per l'imponibilità Iva da parte dell'Ente proprietario non incide sul canone effettivamente dovuto dall'assegnatario. Questo comporta che, in presenza del mantenimento dell'opzione Iva sui canoni ERP, come deciso dalla nostra azienda, l'Iva applicata sui canoni del 2019 dovrà essere scontata dal canone relativo per non far incidere del relativo costo l'assegnatario. Tale riduzione del canone è pari al 9,09% dello stesso essendo l'aliquota Iva applicata ai canoni pari al 10%.

Stante la necessità di emettere delle note di accredito di competenza del 2019 si è proceduto a rilevare al 31/12/2019 un accantonamento al "Fondo oneri per conguaglio canoni". L'accantonamento è stato pari ad euro 360.000 ed è stato contabilizzato nella voce B.13 del conto economico tra gli "altri accantonamenti" e sarà conguagliato nel corso del 2020 a seguito dell'emissione delle relative note di accredito per gli assegnatari attivi alla data di emissione e per quelli cessati dopo la data del 31/12/2019.

L'ammontare dei canoni di competenza del 2019 va quindi letto considerando le poste contabilizzate alle voci A.1.b + A.1.c + B.13 del conto economico anche se questa ultima voce è una stima da assestare nel corso del 2020. I calcoli della predetta stima si ritiene siano sostanzialmente corrispondenti all'importo che sarà effettivamente stornato nel corso del 2020 essendo stati eseguiti in base a dati consolidati.

Nel 2019 si evidenzia, alla luce di quanto sopra riportato, una riduzione dei canoni degli alloggi ERP rispetto al 2018 di circa euro 282.000 (canoni 2019: euro 2.287.467 – canoni 2018: 2.569.441), mentre in quelli degli alloggi NON ERP si ha un decremento di euro 21.040. Nel primo caso il dato risente anche dell'indennità di occupazione per ospitalità di cui all'art. 40 della L.R. n. 39/2017 che viene assimilata al canone di locazione e che per il 2019 è pari ad euro 70.818. Il canone medio mensile (Allegato n. 5) da euro 136,36 (anno 2018) sarebbe passato ad euro 152,19 (anno 2019) prima dei conguagli ed ora, a seguito delle predette rettifiche, scende a euro 111,71.

Relativamente invece agli alloggi NON ERP il decremento è dovuto al prolungamento dei periodi di sfitanza, alla pressoché nulla incidenza degli incrementi Istat e all'incremento della vetustà degli alloggi che incide sul calcolo dei canoni.

L'andamento degli alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica risulta in aumento rispetto al 2018 attestandosi a 158 unità al 31/12/2019. Tra questi sono compresi alloggi cosiddetti mai assegnati in quanto privi di abitabilità perché interessati da interventi di ristrutturazione del fabbricato nel quale sono inseriti.

Sul fronte della morosità (evidenziata nell'allegato n. 3) da canoni di locazione di alloggi si registra un leggero decremento del dato rispetto all'esercizio precedente sia in termini percentuali di morosità totale sia della morosità di competenza. Il dato è evidenziato nella tabella "Canoni di locazione e morosità". Nonostante un incremento dei canoni di locazione dal 01/07/2019 a seguito dell'introduzione delle modifiche di cui alla L.R. n. 39/2017 l'azienda è riuscita a contenerne la morosità tramite un monitoraggio costante degli insoluti e l'affidamento tempestivo ai legali.

Sono proseguite anche nel corso del 2019 tutte quelle complesse e laboriose attività dell'Azienda con gli assegnatari morosi, con i Servizi sociali dei Comuni di residenza e con le Asl, affinché prima dell'accesso per il rilascio ad opera dell'Ufficiale Giudiziario, si possano trovare forme di rientro del debito, anche in forma rateale, purché garantite e, sempre ove possibile, si adottino tutte quelle azioni educative e di supporto, affinché gli assegnatari non debbano trovarsi più in situazioni critiche di morosità. Si assiste comunque alla aumentata incapacità degli enti locali e delle altre istituzioni pubbliche a far fronte a tutti i casi di disagio e povertà che si presentano e sono comunque ritenuti meritevoli di tutela.

L'applicazione dei nuovi criteri di calcolo dei canoni di cui alla L.R. 39/2017 rende non più significativo e impossibile da compilarli (non esistendo più le fasce di reddito) il prospetto redatto ai sensi dell'art. 16, comma 1 lettera c) della L.R. n. 10/1995 con riferimento ai canoni degli alloggi assegnati ai sensi della L.R. n. 10 del 1996, che pertanto viene omissis.

Situazione patrimoniale

Al 31/12/2019 la situazione patrimoniale è sinteticamente quella evidenziata nel prospetto di seguito riportato (allegato n. 4 alla presente relazione).

Il numero degli alloggi gestiti è complessivamente pari a 1742.

Nel prospetto allegato si precisa che tra gli alloggi di edilizia residenziale pubblica vengono indicati gli alloggi locati applicando la ex L.R. 10/96 ora L.R. 39/2017 per la determinazione del canone mentre tra gli alloggi di terzi in gestione rientrano quelli per i quali l'Azienda svolge una gestione completa che comprende: l'emanazione del bando, l'assegnazione, la determinazione del canone e la sua riscossione, ma dei quali non è proprietaria. Tra gli altri tipi di alloggi vi sono quasi essenzialmente gli alloggi enucleati dall'Erp e quelli assegnati in gestione ai Comuni per far fronte a specifici compiti istituzionali.

Situazione del personale dipendente

Relativamente all'applicazione dei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro del **personale dirigente** in servizio presso l'Azienda, si segnala la vigenza fino al 18/12/2016 del contratto rinnovato il 22/12/2009, valevole nel quinquennio 2009-2013, come disposto dall'art. 42 dello stesso che ne prevedeva il tacito rinnovo di anno in anno in assenza di disdetta entro due mesi dalla scadenza naturale. Il 18/12/2015 è stata raggiunta l'intesa per il rinnovo del CCNL dirigenti tra Confservizi e Federmanager. Il nuovo accordo, efficace dal 01/01/2016, in fase di prima applicazione ha avuto scadenza il 31/12/2018. Con deliberazione del C.d.A. n. 67 del 23/12/2019 è stata recepita dall'azienda l'intesa per il rinnovo del CCNL dei Dirigenti delle imprese di pubblica utilità sottoscritta il 16/10/2019 fra Conservizi e Federmanager ed efficace dal 01/01/2019 al 31/12/2023.

Con deliberazione del C.d.A. n. 5 del 30/01/2020 l'azienda ha preso atto delle dimissioni dal servizio del proprio dirigente tecnico ing. Raffaele Riva e ha avviato la procedura finalizzata alla sua sostituzione secondo la D.G.R. n. 1815/2019 prioritariamente con avviso di mobilità emesso in data 04/02/2020. In esecuzione della delibera del C.d.A. n. 15 del 02/04/2020 è stato pubblicato in



data 17/04/2020 l'avviso pubblico per il conferimento dell'incarico di dirigente a tempo indeterminato nell'ambito della direzione dell'area tecnica con scadenza prevista per il 18/05/2020.

Con deliberazione del C.d.A. n. 63 del 31/10/2020 l'azienda ha esteso al biennio 2019/2020 il metodo e i principi già assunti con decreto del Commissario Straordinario n. 21 del 21/06/2017 in tema di retribuzione variabile incentivante.

Per il **personale non dirigente** in data 15/09/2016 è stato sottoscritto il nuovo CCNL tra Utilitalia (Federazione imprese energetiche, idriche ed ambientali) e le Organizzazioni sindacali relativo al periodo 01/07/2016 - 30/06/2019 che prevede, tra le altre novità economiche e giuridiche, l'incremento delle ore settimanali da 36 a 38 dal 01/01/2017. Tale nuovo CCNL è stato recepito dall'Azienda con decreto del Commissario straordinario n. 51 del 14/11/2016. Alla data di redazione del presente bilancio il CCNL del personale non dirigente non è stato rinnovato. A partire dalla retribuzione del mese di luglio 2019 e per quattro mesi è stata riconosciuta a tutti i lavoratori a tempo indeterminato e determinato in forza all'azienda l'elemento di copertura economica (E.C.E.) in attesa della sottoscrizione del nuovo CCNL come specificato dalla nota di Utilitalia del 12/07/2019.

Si segnala, relativamente alla produttività, che con decreto del Commissario straordinario n. 56 del 19/12/2016 sono stati recepiti gli accordi di contrattazione decentrata a contenuto economico, sottoscritti a livello aziendale nelle sedute tenutesi con le OO.SS. il 20/07/2016 e 18/11/2016, finalizzati alla proroga dell'efficacia dell'originario Piano triennale della produttività 2013 - 2015 per il biennio 2016 - 2017. Con decreto n. 52 del 29/12/2016 la Giunta Regionale ha preso atto di quanto previsto nel predetto decreto commissariale autorizzando l'Ater di Belluno all'applicazione del piano della produttività per il biennio 2016 - 2017. Con delibera del C.d.A. n. 12 del 27/11/2018 l'Azienda ha recepito gli accordi di contrattazione decentrata, sottoscritti a livello aziendale nella seduta tenutesi con le OO.SS. il 21/11/2018, finalizzati alla proroga dell'efficacia dell'originario Piano triennale della produttività 2013 - 2015, già prorogato per il biennio 2016 - 2017, per l'anno 2018 accogliendo le proposte delle OO.SS. di modifica al piano, conseguenti a intervenute pronunce normative e giurisprudenziali quali l'equiparazione, ai fini della produttività, delle assenze per congedo parentale obbligatorio per maternità alla effettiva presenza in servizio (L. 28.12.2015 n. 208., art. 1, comma 183) e l'equiparazione ai fini della produttività delle assenze ex L. 104/1992/ a quelle per congedo parentale per maternità (Cassazione, Sez. Lavoro, sentenza 13 settembre - 13 ottobre 2016, n. 20684).

Con deliberazione del C.d.A. n. 56 del 31/10/2019 l'azienda ha approvato il contenuto del documento programmatico per la produttività del personale non dirigente per il triennio 2019/2021 di cui al verbale di accordo con le organizzazioni sindacali del 24/10/2019. Con il triennio 2019 - 2021 il premio di risultato abbandona il modello legato al MOL (Margine Operativo Lordo) che valorizza l'incremento di produttività dell'azienda nel suo complesso considerata, per ripercorrere la strada, già seguita fino al 2012, di premiare specifiche attività ritenute strategiche dell'attività aziendale. Si ritorna quindi al premio di risultato strutturato per progetti obiettivo e risultati incrementativi. Come per il passato la determinazione del premio viene stabilita dal Consiglio di Amministrazione sulla base delle risultanze della Commissione. Alla quantificazione del premio concorrono anche i risultati legati all'andamento economico dell'Azienda. Di conseguenza il Consiglio di Amministrazione può determinare una percentuale di variazione sui risultati registrati a consuntivo, comunque non superiore agli importi massimi previsti annualmente dal presente documento e non inferiore agli importi minimi contrattualmente previsti dal paragrafo del CCNL "Compenso retributivo aziendale (C.R.A.), assumendo come parametri l'utile, l'andamento della cassa ovvero altri indicatori di carattere più specifico.

Nello specifico caso in cui il risultato di esercizio non registri un utile di bilancio, si ritiene che il Consiglio di Amministrazione possa stabilire di non corrispondere il premio, indipendentemente dai risultati registrati a consuntivo sugli obiettivi del presente documento.

Come per i precedenti piani adottati dal 2012 il premio di risultato complessivo da distribuirsi tra tutti i dipendenti non dirigenti non potrà complessivamente superare l'importo dato



dalla somma delle singole retribuzioni lorde mensili di ciascun dipendente in servizio nell'anno considerato, decurtata proporzionalmente nel caso di cessazione o di assunzione durante l'anno.

Sotto il profilo della formazione del personale, nel corso del 2019 vi è stata la partecipazione a corsi di formazione, a convegni e seminari secondo le linee contenute nel piano della formazione, che viene steso annualmente in esecuzione delle disposizioni della norma UNI EN ISO 9001:2015 e ad altri interventi formativi richiesti per far fronte a contingenti esigenze manifestate dal personale. Nel corso del 2019 l'azienda ha aderito alla proposta formativa rivolta ai dipendenti e totalmente finanziata con le risorse disponibili nel conto formazione di Fondimpresa. La formazione riguarderà le tematiche dell'"anticorruzione e trasparenza", il "regolamento europeo sulla privacy" e il "mercato elettronico della p.a.". I corsi si svolgeranno nel corso del 2020 compatibilmente con l'emergenza covid-19 in corso. Sempre nel corso del 2019 l'azienda ha aderito alla proposta formativa rivolta ai dirigenti aziendali totalmente finanziata con le risorse disponibili nel conto formazione di Fondirigenti. La formazione riguarderà interventi di "age-management" per la valorizzazione delle risorse interne in un contesto di riassetto organizzativo con l'obiettivo di fornire ai dirigenti aziendali gli strumenti per una valorizzazione unitaria del personale interno Ater che sia coerente con i criteri di efficacia operativa ed efficienza economica cui si ispira la gestione dell'Ente in un contesto dove le esigenze dell'operatività si scontrano sempre più spesso con la scarsità delle risorse finanziarie e la rigidità della pianta organica. Questo approccio inserisce il management del personale all'interno di un'operazione di riorganizzazione più ampia, che parte dall'analisi del contesto e dei processi aziendali per approdare a una mappatura delle competenze interne all'Ente, dei suoi punti di forza e delle eventuali debolezze. Fornire alla direzione un percorso di formazione in materia di "age-management" significa gestire al meglio il presente guardando già al futuro, sia in termini di programmazione dei flussi di personale in entrata e in uscita, sia soprattutto in un'ottica di conservazione all'interno dell'azienda delle conoscenze chiave, di una loro progressiva valorizzazione e di un loro naturale trasferimento nel corso degli anni. I corsi si svolgeranno nel corso del 2020 compatibilmente con l'emergenza covid-19 in corso.

Per quanto riguarda la situazione dell'organico, si segnala la presenza nel corso del 2019 di un rapporto di lavoro a tempo parziale, nella misura dell'80% (fino al 31 dicembre 2016 era pari al 69,44%) assegnato all'Area amministrativa.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 1815 del 06 dicembre 2019 (comunicata a mezzo nota regionale del 11/12/2019 prot. 534980) è stato stabilito che le direttive in materia di contenimento delle spese di personale di cui alla DGR 84/2019 trovino applicazione anche nei confronti delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, ATER, site nel territorio della Regione.

La DGR 84/2019, in un'ottica di riordino di precedenti disposizioni e tenuto conto delle importanti modifiche apportate dalla L.R. n. 42/2018 alla L.R. n. 53/1993, finalizzate a razionalizzare ed a migliorare, sotto il profilo dell'efficacia ed efficienza, l'attività di vigilanza e controllo sugli enti regionali, ha adottato tra le altre, ai fini del contenimento delle spese di personale degli Enti regionali, alcune modalità di verifica preventiva. In particolare le assunzioni a tempo indeterminato dovranno avvenire prioritariamente tramite mobilità tra Enti strumentali aventi lo stesso contratto collettivo nazionale ed in subordine tramite mobilità ordinaria con altri comparti pubblici ai sensi dell'art. 30, D.Lgs. 165/2001. Nel caso tali modalità non fossero percorribili, le assunzioni avverranno attraverso appositi concorsi o selezioni, secondo le previsioni di legge.

Con la deliberazione del C.d.A. n. 23 del 15/04/2019 l'azienda ha preso atto delle dimissioni per collocamento a riposo, entrambi dal 01/08/2019, di due dipendenti di cui uno di V° livello appartenente all'area amministrativa e uno di VI° livello appartenente all'area tecnica. Contestualmente, preso atto della possibilità di procedere già dal 02/05/2019 con la nuova assunzione del V° livello amministrativo, scorrendo la graduatoria ancora in vigore, si è proceduto all'assunzione dal 02/05/2019 di una dipendente di V° livello amministrativo prevedendo quindi una fase di affiancamento da maggio a luglio 2019. Preso poi atto della necessità di procedere ad una selezione per la formazione di una graduatoria di dipendenti tecnici di VI° livello, alla quale attingere per la sostituzione del dipendente tecnico dimissionario, si è proceduto alla selezione di un



dipendente e a nominare la relativa commissione. Il dipendente in parola è stato assunto in data 02/09/2019 ed è cessato per dimissioni volontarie il 28/02/2020.

La situazione dell'organico e la sua evoluzione nel corso del 2019 è evidenziata nel prospetto "personale dipendente all'inizio dell'esercizio ed esposizione delle variazioni" (**allegato n. 6** alla presente relazione).

Permane la vacanza, nel corso dell'anno 2019, vigendo ancora la oramai superata dotazione organica, del posto di VII° livello dell'area tecnica resosi libero alla fine del mese di dicembre 2009, del posto di VI° livello dell'area tecnica resosi libero nell'aprile del 2007, del posto di V° livello dell'area tecnica resosi libero alla fine del mese di giugno 2011 e di un ulteriore posto di V° livello dell'area tecnica oggetto di pensionamento in data 30/09/2012 tutt'ora non sostituito. Le funzioni di dirigente amministrativo sono attualmente attribuite al direttore come previsto dalla deliberazione di nomina n. 14 del 27/11/2018.

Come già accennato in relazione, con deliberazione del C.d.A. n. 71 del 23/12/2019 l'azienda ha adottato la nuova dotazione organica del personale composta da 23 unità e contestualmente ha adottato la ristrutturazione delle aree, uffici ed attività come prevista nel progetto della nuova dotazione organica procedendo alla riqualificazione del personale aziendale. La stessa delibera ha poi individuato nel Direttore l'Organo preposto all'esecuzione del predetto provvedimento, delegandolo anche al riconoscimento di eventuali aumenti di merito o superminimo nella retribuzione, comunque assorbibili fino all'eventuale nuova riorganizzazione e con limite di spesa non superiore a € 7.000,00 complessivi annui, secondo i criteri già stabiliti dal Consiglio di Amministrazione e riassunti nella Deliberazione n.18 del 14.04.2009. Il C.d.A. si è poi riservato di procedere ad una valutazione della funzionalità del nuovo assetto organizzativo trascorso un anno dall'esecutività del provvedimento e di apportare eventuali correttivi nel caso in cui si ravvisino criticità di funzionamento della nuova struttura aziendale. Il presente provvedimento è stato trasmesso alla Giunta regionale per il controllo, ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 3 novembre 2017 n.39, nei modi e termini stabiliti dalla L.R. 18 dicembre 1993 n. 53. Con nota del 29/01/2020 la Regione ha chiesto chiarimenti in merito all'incidenza della nuova organizzazione in termini di spesa del personale e dell'adozione di procedure di evidenza pubblica al fine di assicurare la dovuta trasparenza in merito ai passaggi di livello, riconoscimento di superminimi e nuove assunzioni. L'azienda ha risposto con nota del 31/01/2020 specificando che il progetto della rivisitazione della dotazione organica non comporterà un incremento di spesa rispetto al triennio 2011/2013 e che gli obblighi di trasparenza ed evidenza pubblica sono stati rispettivamente rispettati per i motivi chiariti nel progetto della dotazione organica e non applicabili per i nostri dipendenti dal momento che si trovano in posizioni differenziate o in assenza di potenziali concorrenti. La Regione ha ulteriormente, con nota del 04/02/2020, richiesto di meglio precisare le modalità individuate per i passaggi di livello relativi alla copertura del posto di responsabile dell'Ufficio Progetti e dell'incarico delle vendite e del patrimonio. L'azienda ha risposto con la delibera presidenziale n. 1 del 27/02/2020 ratificata con la deliberazione del C.d.A. n. 11 del 02/04/2020 specificando che per la copertura dell'8° livello all'interno del costituendo Ufficio "Gare, Progetti e Direzione Lavori" il passaggio di livello dell'attuale responsabile dell'Ufficio Progetti avverrà, secondo le modalità in progetto previste, in quanto dipendente di 7° livello tecnico in possesso di diploma di laurea in Architettura – vecchio ordinamento, scelto per aver la maggior anzianità di servizio nel livello immediatamente inferiore a quello richiesto per il posto da ricoprirsi, tra gli altri dipendenti che rivestono in azienda il 7° livello tecnico. Per la copertura del 7° livello all'interno del costituendo Ufficio "Patrimonio, Manutenzioni e Attività Ispettiva" il passaggio di livello dell'attuale incaricato delle vendite del patrimonio avverrà, secondo le modalità in progetto previste, in quanto dipendente di 6° livello tecnico in possesso di diploma di laurea triennale in Ingegneria Civile Ambientale, scelto per aver la maggior anzianità di servizio nel livello immediatamente inferiore a quello richiesto per il posto da ricoprirsi, tra gli altri dipendenti che rivestono in azienda il 6° livello tecnico in possesso almeno di laurea triennale, titolo minimo richiesto dalle nostre procedure interne per ricoprire il 7° livello. Alla luce dei chiarimenti presentati la Regione ha preso atto della nuova dotazione organica aziendale, che è divenuta pertanto esecutiva, con nota del 02/03/2020.



Nel 2019 ARAV ha commissionato all'avv. Massimo Manenti un incarico presso tutte le AATTEr avente ad oggetto lo studio dei carichi di lavoro ai fini della revisione e della omogeneizzazione delle dotazioni organiche anche in vista di possibili aggregazioni di servizio. L'incarico si è configurato come la naturale prosecuzione del lavoro avviato sempre in sede ARAV nel 2017, che aveva sondato la possibilità di integrazione di servizi su alcune funzioni che sarebbero confluite nel dettato della allora Legge regionale 3 novembre 2017 n. 39.

In sintesi, i risultati a cui perviene l'analisi dell'avv. Massimo Manenti, evidenziano una buona performance organizzativa che non sembra soffrire delle ridotte dimensioni, anzi permette uno spazio di incremento della dotazione organica stimabile in circa il 20% (+4 unità circa).

Nello studio vi è menzione delle attese espresse dalla Direzione di veder riconosciuta la necessità di almeno un tempo pieno equivalente (TPE) per l'applicazione della L.R. n. 39/17 ed il parziale consolidamento della struttura gestionale amministrativa e di supporto ai processi di Direzione.

Le variazioni applicate derivano dall'esigenza di una organizzazione del personale più efficace ed adeguata allo svolgimento delle attività degli uffici e più rispondente agli sviluppi normativi (Lavori pubblici, Codice Appalti, digitalizzazione e informatizzazione, Gestione della Qualità, Anticorruzione, Responsabilità Amministrativa, Privacy). Si è tenuto conto anche delle nuove competenze in capo all'Azienda per effetto dell'applicazione della L.R. n. 39/2017.

In sintesi la nuova pianta organica si articola nelle seguenti dotazioni:

DIREZIONE

Direttore

L'incarico di Direttore è svolto dal Dirigente Amministrativo che mantiene la sua posizione in dotazione organica.

Ufficio Affari Generali, Protocollo, Segreteria.

L'ufficio è di nuova istituzione ed è costituito da:

Responsabile di 6[^] livello amministrativo (posizione attualmente in servizio all'Ufficio Inquilinato);

Addetto di 5[^] livello (posizione esistente);

Addetto di 4[^] livello amministrativo (posizione esistente).

Ufficio sviluppo informatico e Gestione del Sistema di Qualità.

L'Ufficio è costituito da un unico dipendente di 6[^] livello.

AREA AMMINISTRATIVA

Dirigente area amministrativa

La posizione viene mantenuta in dotazione organica. Il Dirigente Amministrativo svolge anche l'incarico di Direttore

Ufficio ragioneria economato

Viene mantenuto inalterato l'attuale organico ed organizzazione dell'ufficio. Per la complessità e diversità delle competenze svolte dall'Ufficio, per le quali non si è mai proceduto nel corso degli anni a una riqualificazione della posizione del suo responsabile, si ritiene che la figura del responsabile venga riqualificata nell'8[^] livello.

Ufficio inquilinato affari legali

Viene mantenuto inalterato nel numero di dipendenti l'attuale organico, procedendo alla sostituzione del posto di VI livello resosi vacante a seguito della nuova figura del responsabile dell'Ufficio Affari Generali e Protocollo, attingendo alla graduatoria di 6[^] livello in vigore. Parimenti si procederà all'assunzione di nuovo dipendente di 5[^] livello per coprire il posto dell'attuale, che risulta in posizione utile nella graduatoria di 6[^] livello sopra menzionata.

AREA TECNICA

Dirigente area tecnica

La posizione viene mantenuta inalterata.

Ufficio Progetti, Appalti, Gare e Direzione Lavori.

L'ufficio è di nuova istituzione ed è costituito da:

- n. 1 Addetto in posizione di staff di 8^ livello tecnico (posizione esistente),
- n. 1 Addetto in posizione di staff di 7^ livello tecnico (posizione esistente con superminimo),
- n. 1 Addetto di 7^ livello tecnico in posizione di staff (posizione esistente),
- n. 1 Addetto di 6^ livello tecnico in posizione di supporto allo staff con autonomia operativa nei limiti delle direttive generali dello staff (posizione esistente),
- n. 1 Addetto di 6^ livello tecnico in posizione di supporto allo staff con autonomia operativa nei limiti delle direttive generali dello staff (posizione esistente).

Si abbandona l'attuale organizzazione rigidamente gerarchico - piramidale e si procede all'unificazione degli Uffici Progettazione Appalti e Direzione Lavori.

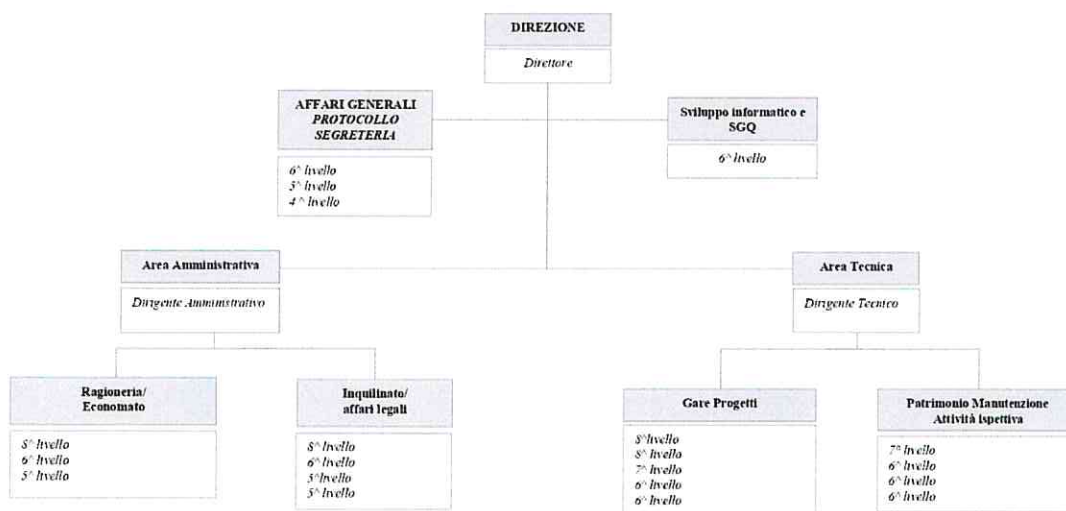
Ufficio Patrimonio/Manutenzioni e Attività Ispettiva.

L'ufficio è di nuova istituzione ed assorbe le competenze in materia di Gestione del Patrimonio con quelle delle necessità manutentive.

L'Ufficio è costituito da:

- n. 1 Responsabile di 7^ livello tecnico (posizione esistente da riqualificare);
- n. 1 Addetto di 6^ livello tecnico (esistente);
- n. 1 Addetto di 6^ livello tecnico (esistente).

Dotazione organica dal 02/03/2020





L'Azienda ha ottemperato nel corso del 2007 agli obblighi ex Legge 12/03/1999 n. 68, "Norme per il diritto al lavoro dei disabili", ovviando all'obbligo di un'assunzione conseguente alle dimensioni aziendali, con il riconoscimento da parte dell'Amministrazione provinciale e del Centro per l'impiego dell'equivalenza di una posizione lavorativa in essere in Azienda con quella protetta richiesta dalla norma. Tale adempimento è stato rinnovato nel 2009 con un'altra posizione interna dal momento che nei primi mesi del 2009 il dipendente che copriva la quota richiesta dalla citata Legge n. 68/99 è deceduto. Si evidenzia che ad oggi non sussiste l'obbligo di avere in organico un dipendente appartenente alla categorie protette in conseguenza del numero di dipendenti effettivamente in servizio e per il numero massimo previsto nella nuova dotazione organica.



Stato di attuazione dei piani di vendita e sull'utilizzo dei fondi conseguiti

Di seguito vengono illustrati gli introiti realizzati in esecuzione dei piani di vendita ordinari e straordinari dell'Azienda. Per quanto riguarda i reinvestimenti l'Azienda, in ragione degli importi incassati, che non consentono ancora un'ampia programmazione rispondente ai bisogni aziendali, unitamente allo stato di commissariamento della stessa che si è protratto fino al mese di settembre 2018, che ha imposto di svolgere solamente attività ordinaria urgente ed indifferibile, si è ritenuto di rinviare l'attività programmatoria agli esercizi futuri.

Piani di vendita ordinari.

A) Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi ceduti ai sensi della L. 560/93

Stato di attuazione dei piani di vendita.

L'Azienda ha ultimato ed esaurito il piano generale di vendita ai sensi della L. 24 dicembre 1993 n. 560. Tale piano approvato dalla Regione Veneto con provvedimento n. 912 del 11/02/1994 e modificato con successivo n. 108 del 10/12/1998 ha indicato in n. 774 gli immobili di proprietà dell'ATER e in n. 186 gli immobili di proprietà dello Stato, da porre nel piano di vendita degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica da cedere agli assegnatari aventi diritto. Nessuna alienazione è avvenuta nel corso del 2019. Pertanto, alla data del 31/12/2019 la situazione delle cessioni degli alloggi ex L. 560/93 originariamente indicati come di proprietà aziendale, viene riassunta nel seguente prospetto:

Piano di vendita	Alloggi inseriti	Alloggi venduti
Anno 1994	192	137
Anno 1995	146	102
Anno 1996	155	83
Anno 1997	140	99
Anno 1998	141	94
Totale	774	515

Per quanto riguarda invece i n. 186 alloggi originariamente dello Stato inseriti nei piani di vendita ex L.560/93, alla data del 31/12/2019 risultano venduti complessivamente n. 60 alloggi e la situazione delle vendite degli alloggi inseriti originariamente nei piani di vendita come di proprietà dello Stato è riassunta nel seguente prospetto:

Piano di vendita	Alloggi inseriti	Alloggi venduti
Anno 1994	29	8
Anno 1995	33	15
Anno 1996	39	7
Anno 1997	44	22
Anno 1998	41	8
Totale	186	60



Pertanto, alla data del 31/12/2019 sono state compiute in esecuzione della complessivamente n. 575 vendite, su un totale di n. 960 alloggi vendibili, mentre complessivamente introitate per vendite, estinzione di diritti di prelazione, rate per pagamenti dilazionati, sono pari ad euro 18.998.900,90.

Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi

Il piano di reinvestimento, riassunto nella tabella di seguito indicata, tiene conto degli introiti realizzati alla data del 31/12/2019. Di seguito, si riporta la tabella relativa alla sintetica situazione degli alloggi ceduti nel corso del 2019, ai piani di investimento, alle risorse complessivamente introitate e alle disponibilità finanziarie registrate alla data del 31/12/2019.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2019	Importi introitati nel 2019
131 / 29.10.1997	774	0	63.217,89
132 / 29.10.1998	186	0	

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvestimento Anno 1994/1996 – (del. CdA n. 174 del 18.12.1996)	6.370.417,91
Piano di reinvestimento Anno 1994/1996 – (del. CdA n. 175 del 18.12.1996)	
Piano di reinvestimento Anno 1994/1996 – (del. CdA n. 123 del 14.10.1998)	
Piano di reinvestimento Anno 1997 - (del. CdA n. 127 del 14.10.1998)	2.610.843,72
Piano di reinvestimento Anno 1998 - (del. CdA n. 122 del 13.10.1999)	2.221.212,12
Piano di reinvestimento Anno 1998 - (del. CdA n. 39 del 04.04.2001)	
Piano di reinvestimento Anno 1999 - (del. CdA n. 128 del 14.11.2001)	2.558.945,57
Piano di reinvestimento Anno 2000-2001 – (del. C.d.A. n. 3 del 26.01.2005)	2.182.447,72
Piano di reinvestimento Anno 2002-2003 – (del. C.d.A. n. 24 del 04.04.2007)	1.273.975,41
Piano di reinvestimento Anno 2004 - 2007 (del. C.d.A. n. 79 del 17/12/2008)	893.986,87
Piano di reinvestimento Anno 2008 - 2011 (del. C.d.A. n. 29 del 29/05/2012)	421.585,34
TOTALE	18.533.414,66

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE



Descrizione	Operazione n.	
Totale nr. alloggi ceduti	1	575
Totale importi introitati	2	18.998.900,9
Totale importi reinvestiti	3	18.533.414,66
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	465.486,24

B) Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi ceduti ai sensi della L. R. 11/01 s.m.i.

Stato di attuazione dei piani di vendita.

Nel corso del 2019 non sono state effettuate vendite in base alla L.R. n. 11/01. Si è comunque registrato un introito complessivo di euro 16.046,15 comprensivo di quota capitale ed interessi frutto delle vendite rateali avvenute negli anni passati.

Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi

Di seguito si riporta la tabella relativa alla sintetica situazione degli alloggi ceduti nel corso del 2019, ai piani di investimento, alle risorse complessivamente introitate e alle disponibilità finanziarie registrate alla data del 31/12/2019.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2019	Importi introitati nel 2019
10/10.5.2006	79	0	16.046,15

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importo complessivo
Del. C.d.A. n. 44 del 24/06/2013	1.495.741,10

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale nr. alloggi ceduti	1	21
Totale importi introitati	2	1.664.258,79
Totale importi reinvestiti	3	1.495.741,10
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	168.517,69



C) Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi sfitti ceduti ai sensi della D.G.R. n. 1688 del 7 agosto 2012

Con la D.G.R. n. 1688 del 07/08/2012, la Regione del Veneto ha autorizzato la alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica non locati e compresi nella proposta di Piano Straordinario di Vendita.

Alla data di formulazione della proposta di Piano Straordinario di Vendita vi erano n. 38 alloggi non locati che la Regione ha considerato vendibili nella D.G.R. in oggetto, ma nel tempo trascorso dalla formulazione della proposta alla data della DGR n. 1688/2012, molti alloggi liberi sono stati riassegnati e pertanto il numero effettivo di alloggi liberi da porre in vendita con le procedura di asta pubblica è di n. 10.

Nel corso del 2019 non sono stati venduti alloggi sfitti. Con DGR n. 369 del 25/03/2014 la Giunta Regionale, nello stabilire criteri e procedure di assestamento per l'attuazione di piani ordinari e straordinari di vendita di alloggi di Erp, ha precisato che, in caso di procedure di vendita di alloggi sfitti concluse con esito negativo, gli stessi devono essere riassegnati e stralciati dai piani mediante procedura di assestamento.

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importo complessivo
In attesa di definizione	104.130,00

Piano di vendita alloggi di pregio ai sensi della DGR n. 3322/2010

Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi di pregio ai sensi della DGR n. 3322/2010

La Giunta Regionale con deliberazione n. 3322 del 21/12/2010 ha formalmente invitato le Ater ad avviare la vendita degli immobili di pregio, non soggetti alla disciplina della L.R. 2 aprile 1996 n. 10. L'invito è stato accolto dal Consiglio di Amministrazione che nella seduta del 17/05/2010 ha formalmente approvato una proposta di vendita di alcuni immobili di pregio aziendali. Con successiva deliberazione n. 83 del 06/12/2011 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che la Regione del Veneto ha approvato, con propria Delibera Giunta Regionale n. 1495/2011, gli elenchi degli immobili di pregio ed ha avviato le procedure di alienazione dando mandato agli uffici aziendali di procedere con le relative perizie estimative.

Con deliberazione n. 19 del 03/04/2012 il Consiglio di Amministrazione ha integrato l'originario piano di vendita con l'inserimento di ulteriori unità immobiliari nel Comune di Feltre.

Nel corso del 2019 non si sono realizzate vendite di alloggi di pregio. Il piano di vendita risulta essere scaduto il 19/09/2016 in quanto approvato originariamente con D.G.R. n. 1495 del 20/09/2011. In ogni caso le procedure di asta per gli alloggi di pregio sfitti e di proposta di vendita diretta agli attuali locatari hanno avuto esito negativo. In considerazione del significativo numero di alloggi sfitti, si procederà nel corso del biennio 2020/2021 alla loro manutenzione e alla riassegnazione nell'ambito dell' edilizia residenziale pubblica, nel caso in cui continui a non esservi più domanda da parte degli appartenenti alle Forze Armate, categoria riservataria per la quale nel 1995 vi fu l'enucleazione dall'ERP dei predetti alloggi. Coerentemente con quanto ora affermato, si ricorda che il Piano triennale opere pubbliche approvato con deliberazione del C.d.A. n. 46 del 25/09/2019 prevede la manutenzione degli alloggi di pregio non alienati al fine della loro riassegnazione.



Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2019	Importi introitati nel 2019
83 del 06/12/2011 19 del 03/04/2012	41	0	0,00

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importo complessivo
In attesa di definizione	92.000,00

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale nr. alloggi ceduti	1	1
Totale importi introitati	2	92.000,00
Totale importi reinvestiti	3	0,00
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	92.000,00

Piano straordinario di vendita ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7 del 18/03/2011

Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi del piano straordinario di vendita ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 7 del 18/03/2011

Il Consiglio Regionale del Veneto con proprio Provvedimento n. 55 del 10/07/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 69 del 10/07/2013, ha approvato il "Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto" condizione essenziale per l'efficacia del Piano Straordinario di Vendita di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 7 del 18/03/2011.

In particolare, nel testo dell'allegato A della D.G.R. n. 55/2013 viene esposto il "Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto" con riferimento alle procedure di alienazione degli alloggi di ERP, in considerazione che le alienazioni riguarderanno gli alloggi ubicati negli edifici realizzati entro il 31/12/1990.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda con provvedimento n. 64 del 08/10/2013 ha deliberato in merito alle procedure di vendita che sono iniziate con l'invio di lettera agli assegnatari aventi titolo all'acquisto con richiesta di adesione alla proposta di acquisto entro 180 giorni.

Tra novembre e dicembre 2013 sono state trasmesse le proposte di vendita a 688 assegnatari. Altre sono state inviate nei primi mesi del 2014 a seguito di accertamento dei requisiti. Nel 2016 sono state inviate le ultime lettere agli assegnatari che hanno maturato i requisiti previsti per l'acquisto. Al 31/12/2018 permaneva la situazione di n. 40 assegnatari che avevano formulato nei termini di decadenza fissati dall'Azienda richiesta di acquisto dell'alloggio con pagamento rateale. Poiché questi assegnatari avevano maturato il diritto all'acquisto con l'accettazione della proposta aziendale, ma non avevano ancora espletato alcune formalità operative necessarie alla sottoscrizione del rogito, quali ad esempio l'indicazione del nominativo del notaio, si è reso necessario assegnare loro un termine entro il quale procedere a tali adempimenti, pena la decadenza dal beneficio dell'acquisto. Il 26/10/2018 è stato assegnato loro un termine per la conferma della loro volontà di



acquisto interpretando il loro eventuale silenzio come rinuncia. Di questi solo 17 promissari hanno confermato la volontà all'acquisto e pertanto entro la fine del 2020 verranno ultimate le pratiche di alienazione del Piano Straordinario di vendita.

Nel corso del 2014 l'Azienda ha proceduto alla vendita del primo alloggio e relativa pertinenza in Comune di Belluno incassando l'importo di euro 45.100,00.

Ulteriori 12 vendite sono state realizzate nel 2015 e nel corso del 2016 sono state realizzate n. 8 vendite, di cui una con pagamento immediato dell'intero importo e n. 7 con pagamento rateale. Nel 2017 sono state realizzate n. 4 vendite tutte con pagamento rateale mentre nel 2018 è stata effettuata un'unica vendita con pagamento immediato.

Nel 2019 sono state realizzate n. 7 vendite di cui 6 con pagamento rateale.

L'introito complessivo realizzato nel 2019, derivante dalle vendite del Piano Straordinario, compresi gli interessi per pagamento dilazionato, è pari ad euro 394.205,21. Questo importo comprende anche gli introiti per euro 115.519,82 di n. 4 vendite che si formalizzeranno nel corso del 2020 il cui piano di rateizzazione è iniziato nel 2019. Il piano deve considerarsi esaurito, fatta eccezione per n. 2 alloggi per i quali la vendita non potrà realizzarsi prima che venga regolarizzata ora per allora la convenzione tra ATER e Comune di Belluno per la cessione del diritto di superficie dell'intervento di cui fanno parte, realizzato nel lontano 1978.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2019	Importi introitati nel 2019
DGR 2752 del 24/12/2012	818	7	394.205,21

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importo complessivo
In attesa di definizione	1.832.832,78

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale nr. alloggi ceduti	1	33
Totale importi introitati	2	1.832.832,78
Totale importi reinvestiti	3	0,00
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	1.832.832,78

Andamento dell'attività costruttiva di edilizia sovvenzionata, agevolata calmierata

Nuove costruzioni

Le movimentazioni finanziarie relative all'attività di nuove costruzioni hanno interessato nel 2019 n. 2 interventi (per complessivi n. 13 alloggi) con un ammontare di lavori liquidati nell'anno pari ad euro 396.290,05.

Recuperi

Le movimentazioni finanziarie relative all'attività di recupero edilizio hanno interessato nel 2019 n. 3 interventi per complessivi n. 20 alloggi, con un ammontare di lavori liquidati nell'anno pari a euro 494.792,67.

Manutenzioni straordinarie

Complessivamente i lavori liquidati in questo settore nel corso del 2019 ammontano ad euro 512.611,53 e hanno riguardato l'efficientamento energetico di complessivi 313 alloggi da quando è iniziata nel 2016 l'attività che proseguirà fino al 2020, la riqualificazione di vari complessi edilizi, la riqualificazione di alloggi ERP sfitti e una serie di opere di manutenzione straordinaria capitalizzabile e non capitalizzabile finanziate con fondi di bilancio.

Il prospetto "Attività costruttiva – interventi edilizia in corso/ultimati – edilizia sovvenzionata – agevolata per la locazione – calmierata per la locazione" (allegato n. 7 alla presente relazione) riporta in sintesi la situazione e l'andamento dell'edilizia indirizzata alle nuove costruzioni, agli interventi di recupero e di manutenzione straordinaria finanziata esclusivamente o con il concorso di risorse vincolate. Il prospetto, unitamente alla nota in calce, evidenzia la concordanza degli importi riportati nella colonna "Importi liquidati nel 2019" con i dati riportati nel rendiconto di cassa relativamente alle casse utilizzate per il pagamento degli interventi di costruzione, recupero e di manutenzione (S090009 – S100002).

Andamento dell'attività costruttiva di edilizia calmierata destinata alla vendita e convenzionata con i Comuni

Nel corso del 2007 sono stati ultimati gli interventi edilizi di Longarone in località Igne (INT. P4) e Fortogna (INT. P5).

Con riferimento all'intervento P4 l'agibilità è stata rilasciata nel dicembre 2007 e nel 2008 sono intervenuti 5 rogiti di compravendita. Rimangono attualmente invenduti un alloggio e un garage di pertinenza che nel mese di luglio del 2009 sono stati locati in base alla Legge 431/98 per mancanza di acquirenti. Al 31/12/2019 tale alloggio e pertinenza risultano locati.

Relativamente all'intervento P5 l'agibilità è stata rilasciata nel settembre 2007, mentre nel 2008 sono stati rogati gli atti di compravendita di 1 alloggio e di 4 unità immobiliari ad uso diverso da quello abitativo. Rimangono invenduti due alloggi dotati di posto auto esterno che nel mese di luglio del 2009 sono stati locati in base alla L. n. 431/98 per mancanza di acquirenti. Al 31/12/2019 risultano locati.

Nel prospetto "immobili destinati alla vendita" (allegato n. 8 alla presente relazione) vengono indicati, per ciascun intervento, i ricavi di vendita conseguiti, le rimanenze iniziali e i costi sostenuti nell'esercizio per tipologia.

Tutela per rischi da responsabilità amministrativa



In materia di responsabilità amministrativa già con deliberazione n. 53 del 10/09/2008 il Consiglio di Amministrazione di questa Azienda ha approvato un articolato piano di lavoro per la realizzazione e l'applicazione di uno specifico modello di organizzazione, attuato successivamente per fasi con l'approvazione del documento di analisi e mappatura del potenziale rischio aziendale (deliberazione C.d.A. n. 72/2008), con l'approvazione del "codice etico" e del nuovo "codice disciplinare" (deliberazione C.d.A. n.10/2009).

L' Organismo di Vigilanza (O.d.V.) è stato costituito con deliberazione n. 72 del 17/12/2008 dal Consiglio di Amministrazione, successivamente rinnovato.

I componenti l'O.d.V. sono stati rinnovati nella nomina con deliberazione del Commissario straordinario n. 42 del 20/09/2016, tenendo conto della cessazione della carica di direttore con sostituzione nell'esercizio delle funzioni da parte del Commissario straordinario. Nel corso dell'anno si sono svolte le ordinarie verifiche ed è stata predisposta la relazione annuale sull'attività dell'Organismo di Vigilanza.

Con deliberazione n. 17 del 20.12.2018 il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda ha preso atto dell'intervenuta scadenza del mandato dell'Organismo di Vigilanza aziendale alla data di costituzione del Consiglio di Amministrazione stesso, approvando contestualmente l'avviso di selezione per la nomina del nuovo Organo in forma monocratica e demandando a successivo provvedimento la scelta del professionista da designarsi, sulla base delle proposte di candidatura che sarebbero pervenute in Azienda. Successivamente, in data 07/01/2019, è stato inviato all'ordine degli avvocati e dei dottori commercialisti ed esperti contabili copia dell'avviso, provvedendo altresì alla sua pubblicazione sul sito aziendale per idonea pubblicità. Con deliberazione n. 3 del 29/01/2019 si è proceduto alla nomina dell'Organismo di Vigilanza dell'Azienda in forma monocratica, nella persona dell'avv. Paolo Bernardini del foro di Milano. Con deliberazione del C.d.A. n. 42 del 08/08/2019 l'azienda ha aggiornato il punto 13.2 del Codice Etico riguardante l'attuale composizione monocratica dell'Organismo di Vigilanza e la durata dell'incarico professionale. Con deliberazione del C.d.A. n. 4 del 30/01/2020 l'azienda ha integrato il Codice Etico aziendale con il recepimento dell'art. 8 "prevenzione della corruzione" del Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici D.P.R. n. 62 del 16/04/2013. Su suggerimento dell'attuale O.d.V. avv. Paolo Bernardini, l'Azienda con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 14 del 02/04/2020 ha conferito incarico alla società Process Factory S.r.l. per la revisione del MOG aziendale. La società ha recentemente presentato un progetto e un programma d'intervento, sul quale l'O.d.V. non ha eccepito osservazioni.

Qualità – Trasparenza – Anticorruzione - Privacy

Il 28/04/2016 l'Azienda ha ottenuto il rinnovo triennale della certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2008 conseguita per la prima volta nel 2004. In data 09/05/2018, in occasione della seconda visita periodica di mantenimento, l'Azienda ha provveduto anche all'aggiornamento del sistema di gestione della qualità secondo le nuove disposizioni ISO 9001:2015. Tale attività ha comportato la rivisitazione dell'intero sistema. In data 16/05/2019 l'Azienda è stata sottoposta a verifica da parte dell'Ente certificatore Bureau Veritas ottenendo il rinnovo triennale.

Nel mese di novembre 2013 sono iniziate le procedure per gli adempimenti previsti dalla L. n. 190/2012 e dal D.Lgs. 33/2013 e 39/2013 in materia di trasparenza e anticorruzione. Entro i termini di legge tali adempimenti sono stati assolti e sono visibili sul sito web aziendale nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente".

Con deliberazione C.d.A. n. 47 del 2015 l'Azienda ha nominato nella persona del dott. Pinto Alberto (dirigente amministrativo) il nuovo R.P.C. e R.T.I. Nel corso del 2015 è stata predisposta dal R.P.C. la prima versione del Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione, approvato dal



Commissario straordinario. Con decreto del Commissario straordinario n. 43 del 20/09/2016 è stato approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione (PTPC) anni 2016 - 2018 da considerarsi quale sezione autonoma del modello organizzativo ex D.lgs. n. 231/2001 in vigore in Azienda. Con decreto del Commissario straordinario n. 4 del 01/02/2017 veniva approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione (PTPC) anni 2017 - 2019 armonizzato con il modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001. Con decreto del Commissario straordinario n. 3 del 30/01/2018 veniva approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione (PTPC) anni 2018 - 2020 da considerarsi quale sezione autonoma del modello organizzativo ex D.Lgs. n. 231/2001.

Con deliberazione del C.d.A. n. 2 del 29/01/2019 è stato approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione (PTPC) - anni 2019 - 2021, pubblicato sul sito web aziendale www.aterbl.it nella apposita Sezione "Amministrazione Trasparente – altri contenuti", da considerarsi quale sezione autonoma del modello organizzativo ex D.Lgs 231/2001 da integrarsi con la nomina dell'Organismo di Vigilanza. Con deliberazione del C.d.A. n. 41 del 08/08/2019 l'azienda ha proceduto all'aggiornamento del Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione (PTPC) - anni 2019 – 2021 in conseguenza dell'attivazione del portale *whistleblowing* che prevede la facoltà per i dipendenti e soggetti terzi di segnalare al responsabile della Prevenzione e della Corruzione o direttamente all'A.N.A.C. presunti comportamenti illeciti corruttivi.

Con deliberazione del C.d.A. n. 68 del 23/12/2019 l'azienda ha recepito il Protocollo di legalità fra Regione Veneto, Uffici territoriali del Governo del Veneto, ANCI e UPI ai fini della prevenzione dei tentativi d'infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, sottoscritto in data 17 settembre 2019. Con l'adesione a tale protocollo, l'ATER di Belluno, quale stazione appaltante, dovrà adeguare i propri bandi e contratti di lavori, servizi e forniture, inserendo le clausole indicate nell'accordo.

Con deliberazione del C.d.A. n. 3 del 30/01/2020 l'azienda ha approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione (PTPC) - anni 2020-2022, agli atti di ufficio e pubblicato sul sito web aziendale www.aterbl.it nella apposita Sezione "Amministrazione Trasparente – altri contenuti", da considerarsi quale sezione autonoma del modello organizzativo ex d.lgs 231/2001 da integrarsi con la nomina dell'Organismo di Vigilanza.

In data 13/02/2020 la direzione ha comunicato a tutti i dipendenti l'avvenuta pubblicazione on-line del Piano Triennale della Prevenzione della Corruzione 2020-2022 allo scopo di presentare eventuali osservazioni o proposte.

Nel corso del 2018 a seguito di incarico conferito da Arav per tutte le Ater del Veneto lo studio professionale Larese & Associati di Vicenza ha eseguito, presso l'Azienda, delle verifiche finalizzate ad adeguare le misure a tutela della riservatezza con le nuove disposizioni del regolamento europeo n. 679/2016. La nuova documentazione e modulistica, unitamente al registro del trattamento dei dati personali, sono state predisposte dallo studio nel corso dell'anno. Adeguate verifiche sono state svolte sulla sicurezza della rete informatica. In data 14/02/2019 con Delibera Presidenziale n. 2 è stato individuato quale DPO aziendale l'avv. Marco Agostini di Milano, il medesimo per tutte le Ater del Veneto, completandosi così l'assetto organizzativo a tutela della privacy.

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2019- ALLEGATO 1	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORD.	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
A) VALORE DELLA PRODUZIONE							
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni							
a) da cessioni interventi edilizi destinati alla vendita							
- ricavi vendite edilizia agevolata	2.647.466,52						2.647.466,52
- ricavi vendite edilizia calmierata	287.387,40				12.313,49		299.700,89
- ricavi vendite diverse							
b) canoni di locazione ERP							
c) canoni di locazione NON ERP	256.075,24						256.075,24
d) altri ricavi							
- canoni immobili di terzi in gestione							
- canoni di locazione diversi							
- indennizzo di occupanti abusivi alloggi							
- affitti di area							
- corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	87.874,28						87.874,28
- corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	132.058,87		4.295,34				132.058,87
- corrispettivi per servizi a rimborso	75.118,25		4.295,34				79.413,59
- corrispettivi diversi							
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.485.980,56				12.313,49		3.502.589,39
2) Variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti							
- variazioni interventi in corso per la vendita							
- variazioni interventi finiti per la vendita							
Totale variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti							
3) Variazioni di lavori in corso su ordinazione							
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		31.270,00	41.390,83				41.390,83
5) Altri ricavi e proventi			28.323,74				59.593,74
a) Contributi in conto esercizio							
b) Contributi in conto capitale							
c) Plusvalenze patrimoniali da alienazioni				1.689.008,97			1.689.008,97
d) Rimborsi e proventi diversi				354.430,24			354.430,24
Totale altri ricavi e proventi	39.113,23					2.571,64	41.684,87
	39.113,23					2.571,64	2.085.124,08
TOTALE A) VALORE DELLA PRODUZIONE	3.525.093,79	31.270,00	74.009,91	2.043.439,21	12.313,49	2.571,64	5.688.698,04
B) COSTI DELLA PRODUZIONE							
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci							
- acquisto piccoli materiali							
- immobili per interventi edilizia agevolata destinati alla vendita							
- costi per realizzazione interventi edilizia agevolata							
- immobili per interventi edilizia calmierata destinati alla vendita							
- costi per realizzazione interventi edilizia calmierata							
- altri acquisti							
- variazioni su acquisti per resi, abbuoni e premi							
Totale costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci						371,21	371,21
7) Costi per servizi							
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita							
b) altri costi per servizi							
COSTI GENERALI							
- indennità e rimborsi amm. e rev. cont.							
						7.823,45	7.823,45
							7.452,24
							66.518,13



PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2019- ALLEGATO 1	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORD.	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- rappresentanza						22.473,08	22.473,08
- affitti e costi servizi e manutenzione uffici						14.073,65	14.073,65
- posta e telefoni							
- cancelleria e stampati							
- gestione automezzi							
- gestione sistema informativo						7.515,61	7.515,61
- partecipazione a corsi, seminari, convegni						10.994,72	10.994,72
- consulenze e prestazioni professionali						552,00	552,00
- diversi						31.850,85	31.850,85
COSTI GESTIONE STABILI						50.290,53	50.290,53
Costi di amministrazione stabili							
- assicurazioni	36.558,30						36.558,30
- incarichi legali	33.852,61						33.852,61
- diversi	84.904,37						84.904,37
Costi di manutenzione stabili							
- incarichi tecnici							
- corrispettivi di appalto		420.528,11					420.528,11
- diversi		49.256,32					49.256,32
Costi per servizi a rimborso	124.453,80						124.453,80
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
- progettazione							
- direzione lavori							
- commissione e collaudi							
- consulenze tecniche							
- procedimenti legali							
- diversi			59.042,43				59.042,43
Totale costi per servizi	279.769,08	469.784,43	59.042,43			204.268,57	1.012.864,51
8) Costi per il godimento di beni di terzi							
9) Costi per il personale							
a) salari e stipendi							
b) oneri sociali	149.504,92	79.952,36	295.154,22			371.107,39	895.718,89
c) trattamento di fine rapporto	39.577,48	21.284,59	78.430,61			108.699,70	247.992,38
d) trattamento di quiescenza e simili	11.801,74	7.738,92	27.571,40	700,00		28.879,17	76.691,23
e) altri costi	13.034,00	7.074,00	27.810,00				76.538,00
Totale costi per il personale	213.918,14	116.049,87	428.966,23	700,00		539.306,26	1.298.940,50
10) Ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
- ammortamento software							
- ammortamento migliore su beni di terzi							
- ammortamento costi pluriennali diversi							
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
- ammortamento stabili con contributo in dir. sup. in locazione							
- ammortamento stabili con risorse proprie in dir. sup. in locazione							
- ammortamento stabili di proprietà uso diretto							
- ammortamenti diversi							
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni							
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
- accantonamento per rischi su crediti							
Totale ammortamenti e svalutazioni				1.715.052,81		2.580,36	1.719.633,17
						63.618,02	1.783.251,19
						67.669,32	1.850.920,51



PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2019- ALLEGATO 1	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORD.	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
<p>11) Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie</p> <p>12) Accantonamento per rischi</p> <p>13) Altri accantonamenti</p> <p>- ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie</p> <p>Totale altri accantonamenti</p> <p>14) Oneri diversi di gestione</p> <p>a) fondo regionale ERP ex art. 19 LR 10/96 - art. 37 L.R. 39/17</p> <p>b) fondo sociale (Solidarietà) ex art. 21 LR 10/96 - art. 47 L.R. 39/17</p> <p>c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni</p> <p>d) altri oneri</p> <p>- imposta di bollo e di registro</p> <p>- I.V.a.</p> <p>- imposte locali sugli immobili</p> <p>- altre imposte e tasse</p> <p>- imposte relative ad esercizi precedenti</p> <p>- perdita su crediti</p> <p>- altri costi correnti</p> <p>Totale oneri diversi di gestione</p>	<p>360.000,00</p> <p>225.458,31</p> <p>29.814,36</p> <p>69.561,82</p> <p>-9.140,15</p> <p>55.481,00</p> <p>2.935,63</p> <p>14.909,74</p> <p>389.020,71</p> <p>1.242.707,93</p> <p>2.282.385,86</p>	<p>585.834,30</p> <p>-554.564,30</p>	<p>488.008,66</p> <p>-413.998,75</p>	<p>1.715.752,81</p> <p>327.686,40</p>	<p>12.313,49</p>	<p>17.883,82</p> <p>17.892,04</p> <p>836.959,64</p> <p>-834.388,00</p>	<p>360.000,00</p> <p>225.458,31</p> <p>29.814,36</p> <p>69.561,82</p> <p>-9.140,15</p> <p>55.481,00</p> <p>2.943,85</p> <p>32.793,56</p> <p>406.912,75</p> <p>4.869.263,34</p> <p>819.434,70</p>
<p>TOTALE B) COSTI DELLA PRODUZIONE</p> <p>DIFFERENZA RICAVI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</p> <p>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</p> <p>15) proventi da partecipazioni</p> <p>- in imprese controllate</p> <p>- in imprese collegate</p> <p>- in imprese controllanti soggette al controllo di queste ultime</p> <p>- in altre imprese</p> <p>Totale proventi da partecipazioni</p> <p>16) altri proventi finanziari</p> <p>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</p> <p>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono immobilizzazioni</p> <p>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</p> <p>d) proventi diversi dai precedenti</p> <p>- interessi attivi su mutui da erogare</p> <p>- interessi attivi presso banche e amministrazione postale</p> <p>- interessi attivi su Tesorerie Provinciale</p> <p>- interessi su crediti v/assegnatari per dilazione</p> <p>- interessi su crediti v/cessionari per dilazione</p> <p>- interessi attivi diversi</p> <p>Totale altri proventi finanziari</p> <p>17) Interessi e altri oneri finanziari</p> <p>a) verso imprese controllate</p> <p>b) verso imprese collegate</p> <p>c) verso imprese controllanti</p> <p>d) su mutui</p> <p>e) su altri debiti</p> <p>- interessi bancari su prestiti</p> <p>- spese su depositi bancari e postali</p> <p>- interessi su debiti v/fornitori</p>	<p>3.470,71</p> <p>1.002,45</p> <p>4.473,16</p>	<p>139,32</p>	<p>199,32</p>	<p>139,32</p>	<p>11.002,08</p>	<p>11.002,08</p> <p>11.002,08</p> <p>11.002,08</p> <p>1.002,45</p> <p>15.614,56</p>	<p>3.610,03</p> <p>11.002,08</p> <p>15.614,56</p>



PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2019- ALLEGATO 1	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORD.	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- interessi su depositi cauzionali - interessi ed oneri diversi Totale interessi e altri oneri finanziari TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	272,05 272,05 4.201,11			139,32 139,32		11,22 11,22 10.990,86	272,05 150,54 422,59 15.191,97
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE 18) rivalutazioni a) di partecipazioni b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni d) di strumenti finanziari derivati Totale rivalutazioni 19) svalutazioni a) di partecipazioni b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni d) di strumenti finanziari derivati Totale svalutazioni TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE (18-19)							
RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)	2.286.586,97	-554.564,30	-413.998,75	327.686,40	12.313,49	-823.397,14	834.626,67
E) IMPOSTE SUL REDDITO 20) imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate F) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO 21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.286.586,97	-554.564,30	-413.998,75	327.686,40	12.313,49	199.673,53 -1.023.070,67	199.673,53 634.953,14



32

CONSUNTIVO ANNO 2019 - ALLEGATO 2

RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE

Critério di imputazione: costo diretto del personale

COSTI NETTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE

E) COSTI NETTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE

COSTI NETTI INDIRETTI

- 1.a) Salari amministrazione stabili
- 2.a) Salari manutenzione stabili
- 3.a) Salari interventi edilizi
- 4.a) Salari edilizia agevolata e calmierata

Totale salari da ripartire (a)

1) Costi netti indiretti amministrazione stabili (E*1.b)

2) Costi netti indiretti manutenzione stabili (E*2.b)

G) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI ATTIVITA' GESTIONE STABILI (1+2)

H) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI INTERVENTI EDILIZI (E*3.b)

I) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA (E*4.b)

RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'

a) Risultato netto diretto attivita' amministrazione stabili

b) Risultato netto diretto attivita' manutenzione stabili

RISULTATO NETTO DIRETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI (a-b)

c) Costi netti indiretti imputati all'attivita' gestione stabili (G)

TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI (a-b-c)

d) Risultato netto diretto attivita' interventi edilizi

e) Costi netti indiretti imputati all'attivita' interventi edilizi (H)

TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI (d-e)

f) Risultato netto diretto attivita' edilizia agevolata-calmierata

g) Costi netti indiretti imputati all'attivita' edilizia agevolata-calmierata (I)

TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA - CALMIERATA (f-g)

h) TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA

TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE



SALDO

-1.023.070,67	
149.504,92	
79.952,36	
295.154,22	
0,00	
524.611,50	
-291.556,89	
-155.919,03	
-447.475,92	
-575.594,75	
0,00	
2.286.586,97	
-554.564,30	
1.732.022,67	
-447.475,92	
1.284.546,75	
-413.998,75	
-575.594,75	
-989.593,50	
12.313,49	
0,00	
12.313,49	
327.686,40	
634.953,14	

TABELLA CANONI DI LOCAZIONE E MOROSITA'

Anno di riferimento	Crediti per canoni ad inizio esercizio	Riscossioni di crediti per canoni ad inizio esercizio	Canoni di competenza EMESSE	Riscossioni per canoni di competenza INCASSI	Morosità progressa	Morosità nell'esercizio	Morosità totale (crediti per canoni di fine esercizio)	Percentuale morosità di competenza	Percentuale morosità totale
	1	2	3	4	5 (1-2)	6 (3-4)	7 (5+6)	8 (6/3)	9 (7/1+3)
2018	€ 515.254,64	€ 176.125,34	€ 2.895.606,58	€ 2.667.595,55	€ 339.129,30	€ 228.011,03	€ 567.140,33	7,87%	16,63%
2019	€ 567.140,33	€ 231.756,50	2.939.380,88	€ 2.738.335,47	€ 335.383,83	€ 201.045,41	€ 536.429,24	6,84%	15,30%
2020*	€ 519.080,82	€ 242.544,11	€ 3.176.263,95	€ 2.874.943,39	€ 276.536,71	€ 301.320,56	€ 577.857,27	9,49%	15,64%

* Dati ricavati dal Bilancio di Previsione 2020

Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine esercizio 2019	Importi morosità inizio esercizio 2019 (consuntivo-fine 2018)	Importi morosità fine esercizio 2019
Pagamento tardivo	364	€ 131.124,36	€ 124.023,87
Messa in mora	70	€ 214.898,39	€ 203.261,47
Rateizzazione crediti	31	€ 132.483,40	€ 125.309,32
Recupero stragiudiziale in corso	0	€ 0,00	€ 0,00
Recupero giudiziale in corso	36	€ 88.634,19	€ 83.834,57
TOTALI	501	€ 567.140,33	€ 536.429,24





Allegato 4

Conteggio alloggi al 31/12/2019

Elenco recante la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria, con l'indicazione, per ciascuna di esse, del numero di alloggi sfitti:

	nr. alloggi	nr. vani conv.	Di cui sfitti
Alloggi di edilizia sovvenzionata (L.10/96)	1.607	7.977,45	121
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	31	169,43	1
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	17	91,43	2
Alloggi di terzi in gestione	20	94,65	1
Altri tipi di alloggio	67	316,49	33
TOTALI :	1.742	8.649,45	158

* Di questi alloggi sfitti 5 sono mai assegnati (di cui 2 inagibili), 116 sono alloggi che in passato sono stati assegnati ed ora in attesa di assegnazione o di manutenzione a seguito di rilascio.

Allegato 5

L'applicazione dei nuovi criteri di calcolo dei canoni di cui alla L.R. 39/2017 rende non più significativo e impossibile da compilarsi (non esistendo più le fasce di reddito) il prospetto redatto ai sensi dell'art. 16, comma 1 lettera c) della L.R. n. 10/1995 con riferimento ai canoni degli alloggi assegnati ai sensi della L.R. n. 10 del 1996, che pertanto viene omesso.



Allegato 6

Personale dipendente - Prospetto a consuntivo								
Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 01/01/2019		Posizioni vacanti al 31/12/2019		Variazioni posizioni ricoperte nel 2019		
Livelli Qualifiche	N.	Livelli Qualifiche	N.	Livelli Qualifiche	N.	Livelli Qualifiche	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	2	Dirigenti	1	Dirigenti		
Quadri	0	Quadri	0	Quadri	0	Quadri		
8°	2	8°	2	8°	0	8°		
7°	4	7°	3	7°	1	7°		
6°	8	6°	7	6°	1	6°	1	1
5°	7	5°	5	5°	2	5°	1	1
4°	1	4°	1	4°	0	4°		
3°	0	3°	0	3°	0	3°		
Totale	25	Totale	20	Totale	5	Totale	2	2

Posizioni in dotazione organica come da deliberazione n. 91 del 25.07.2001, esecutiva per decorrenza dei termini, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 53 del 18.12.1993, successivamente modificata dalla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 24 del 12.05.2004, esecutiva giusta nota regionale n.417922/4103 del 16 giugno 2004 e con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 75 del 14/11/2007, esecutiva giusta nota regionale n. 717142/41.15 del 19/12/2007.

Rispetto alla Dotazione organica le posizioni vacanti al 31/12/2019 sono date da un dirigente, da due 5° livelli, da un 6° livello e da un 7° livello, tutti dell'area tecnica, oggetto di pensionamenti/cessazione carica e non sostituiti.

Prospetto recante i ricavi conseguiti, le rimanenze iniziali ed i costi sostenuti di competenza dell'esercizio, riferito agli immobili destinati alla vendita

Intervento	Ricavi di vendita	Rimanenze iniziali	Acquisizione aree 2019	Costi 2019	Personale 2019
P4 - Igne (BL)	€ -	€ 116.987,00	€ -	€ -	€ -
P5 - Fortogna (BL)	€ -	€ 304.759,00	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ 421.746,00	€ -	€ -	€ -





BILANCIO CONSUNTIVO 2019

STATO **PATRIMONIALE**



Descrizione	Importo anno 2019	Importo anno 2018
STATO PATRIMONIALE ATTIVO		
A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE DELIBERATO DA VERSARE		
TOTALE A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE DELIBERATO DA VERSARE		
B IMMOBILIZZAZIONI		
B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento		
B.I.2 Costi di sviluppo		
B.I.3 Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.879,00	5.148,00
B.I.4 Concessione, licenze, marchi e diritti simili		
B.I.5 Avviamento		
B.I.6 Immobilizzazioni in corso e acconti		
B.I.7 Altre immobilizzazioni immateriali		
B.I.7.a Migliorie su beni di terzi	20.392,00	21.594,00
B.I.7.b Diverse		
TOTALE B.I	25.271,00	26.742,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
B.II.1 Terreni	16.245,00	16.245,00
B.II.2 Fabbricati		
B.II.2.a Fabbricati ERP	54.368.843,00	55.870.646,00
B.II.2.B Fabbricati NON ERP	6.266.707,00	6.338.637,00
B.II.3 Impianti e macchinari		
B.II.4 Attrezzature industriali e commerciali		
B.II.5 Mobili e arredi	1.006,00	2.023,00
B.II.6 Attrezzature elettroniche d'ufficio	3.844,00	4.921,00
B.II.7 Altri beni materiali	12.664,00	5.381,00
B.II.8 Immobilizzazioni materiali in corso ed acconti	2.218.445,00	1.454.339,00
TOTALE B.II	62.887.754,00	63.692.192,00
B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
B.III.1 Partecipazioni		
B.III.2 Crediti	4.228,00	6.909,00
B.III.3 Altri titoli		
B.III.4 Strumenti finanziari derivati attivi		
TOTALE B.III	4.228,00	6.909,00
TOTALE B IMMOBILIZZAZIONI		
C ATTIVO CIRCOLANTE		
C.I RIMANENZE		
C.I.1 Materie prime, sussidiarie e di consumo		
C.I.2 Interventi in corso destinati alla vendita	421.746,00	421.746,00
C.I.3 Lavori in corso su ordinazione	44.490,00	3.099,00
C.I.4 Interventi finiti destinati alla vendita		
C.I.5 Acconti		
TOTALE C.I	466.236,00	424.845,00
C.II CREDITI		
C.II.1 Crediti verso clienti e utenti	1.749.966,00	1.373.374,00
C.II.1 Di cui crediti verso clienti e utenti esigibili oltre l'es. successivo	742.509,00	381.925,00
C.II.2 Crediti verso imprese controllate		
C.II.3 Crediti verso imprese collegate		
C.II.4 Crediti verso imprese controllanti		
C.II.5 Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle		



Descrizione	Importo anno 2019	Importo anno 2018
controllanti		
C.II.5 bis) Crediti tributari	10.260,00	107.932,00
C.II.5 ter) Imposte anticipate	70.862,00	26.300,00
C.II.5 quater) Crediti verso altri	1.071.491,00	79.185,00
TOTALE C.II	2.902.579,00	1.586.791,00
C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
C.III.1 Partecipazioni in imprese controllate		
C.III.2 Partecipazioni in imprese collegate		
C.III.3 Partecipazioni in imprese controllanti		
C.III.3 bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.III.4 Altre partecipazioni		
C.III.5 Strumenti finanziari derivati attivi		
C.III.6 Altri titoli		
TOTALE C.III		
C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE		
C.IV.1 Depositi bancari e postali	8.018.615,00	7.564.661,00
C.IV.2 Assegni		
C.IV.3 Denaro e valori in cassa		
TOTALE C.IV	8.018.615,00	7.564.661,00
TOTALE C ATTIVO CIRCOLANTE		
D RATEI E RISCONTI		
D RATEI E RISCONTI	27.526,00	26.904,00
TOTALE D RATEI E RISCONTI		
Arrotondamenti chiusura bilancio all'unità di euro	2,00	
TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	74.332.211,00	73.329.044,00

IR

Descrizione	Importo anno 2019	Importo anno 2018
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A PATRIMONIO NETTO		
A.I CAPITALE	870.109,00	870.109,00
A.III RISERVE DI RIVALUTAZIONE	427.812,00	427.812,00
A.IV FONDO DI RISERVA	7.791.938,00	7.603.912,00
A.V RISERVE STATUTARIE	8.029.455,00	7.529.455,00
A.VI ALTRE RISERVE	53.511.128,00	53.795.043,00
A.VII RISERVA PER OPERAZIONI DI COPERTURA DEI FLUSSI FINANZIARI ATTESI		
ARROTONDAMENTI PER CHIUSURA BILANCIO		
A.VIII UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO		
A.IX UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	634.953,00	688.026,00
TOTALE A PATRIMONIO NETTO	71.265.395,00	70.914.357,00
B FONDI PER RISCHI E ONERI		
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2 Fondi per imposte, anche differite		
B.3 Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4 Altri fondi	542.384,00	182.384,00
TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI	542.384,00	182.384,00
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
C Fondo di trattamento di fine rapporto	764.896,00	813.728,00
TOTALE C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	764.896,00	813.728,00
D DEBITI		
D.04 Debiti verso banche:		
D.04.a Mutui		
D.04.b Altri debiti		
D.05 Debiti verso altri finanziatori		
D.06 Acconti	340.273,00	40.323,00
D.07 Debiti verso fornitori	223.104,00	270.906,00
D.08 Debiti rappresentati da titoli di credito		
D.09 Debiti verso imprese controllate		
D.10 Debiti verso imprese collegate		
D.11 Debiti verso imprese controllanti		
D.11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
D.12 Debiti tributari	64.060,00	21.653,00
D.13 Debiti verso Istituti di Previdenza e sicurezza sociale	10.774,00	9.763,00
D.14 Altri debiti	1.095.667,00	1.065.419,00
TOTALE D DEBITI	1.733.878,00	1.408.064,00
E RATEI E RISCONTI		
E RATEI E RISCONTI	25.658,00	10.511,00
TOTALE E RATEI E RISCONTI	25.658,00	10.511,00
Arrotondamenti chiusura bilancio all'unità di euro		
TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	74.332.211,00	73.329.044,00



BILANCIO CONSUNTIVO 2019

CONTO **ECONOMICO**



Descrizione	Importo anno 2019	Importo anno 2018
CONTO ECONOMICO		
A VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
A.1.a Da cessione interventi edilizi destinati alla vendita		
A.1.b Da canoni di locazione alloggi ERP	2.647.467,00	2.569.441,00
A.1.c Da canoni di locazione alloggi NON ERP	299.701,00	320.741,00
A.1.d Altri ricavi	555.422,00	503.455,00
TOTALE A.1	3.502.590,00	3.393.637,00
A.2 Variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	41.391,00	3.099,00
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	59.594,00	51.501,00
A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI		
A.5.a Contributi in c/ esercizio		2.800,00
A.5.b Quota contributi in conto capitale	1.689.009,00	1.683.902,00
A.5.c Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	354.430,00	49.492,00
A.5.d Rimborsi e proventi diversi	41.685,00	27.791,00
TOTALE A.5	2.085.124,00	1.763.985,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	5.688.699,00	5.212.222,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.06 Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.823,00	8.052,00
B.07 Per servizi		
B.07.a Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita		
B.07.b Altri costi per servizi	1.012.865,00	724.974,00
TOTALE B.07	1.012.865,00	724.974,00
B.08 Per godimento di beni di terzi		
B.09 Per il personale:		
B.09.a Salari e stipendi	895.719,00	855.412,00
B.09.b Oneri sociali	247.992,00	240.066,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	76.691,00	75.385,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili		
B.09.e Altri costi	78.538,00	77.241,00
TOTALE B.09	1.298.940,00	1.248.104,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.471,00	1.711,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.781.251,00	1.773.490,00
B.10.c Altre svalutazione delle immobilizzazioni		
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide		
TOTALE B.10	1.782.722,00	1.775.201,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12 Accantonamenti per rischi		
B.13 Altri accantonamenti	360.000,00	
B.14 Oneri diversi di gestione		
B.14.a Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996 art. 37 L.R. 39/17	225.458,00	220.159,00
B.14.b Fondo Sociale (Solidarietà) ex art. 21 L.R. 10/1996- art. 47 L.R. 39/17	29.814,00	29.402,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazioni		
B.14.d Altri oneri	151.640,00	355.240,00
TOTALE B.14	406.912,00	604.801,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	4.869.262,00	4.361.132,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	819.437,00	851.090,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		



Descrizione	Importo anno 2019	Importo anno 2018
C.15 Proventi da partecipazioni:		
C.15.a In imprese controllate		
C.15.b In imprese collegate		
C.15.c In imprese controllanti e imprese soggette al controllo di queste ultime		
C.15.d In altre imprese		
TOTALE C.15		
C.16 Altri proventi finanziari:		
C.16.a Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	3.610,00	3.266,00
C.16.b Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
C.16.c Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
C.16.d Da proventi diversi dai precedenti	12.005,00	12.608,00
TOTALE C.16	15.615,00	15.874,00
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari		
C.17.a Interessi ed altri oneri finanziari verso imprese controllate		
C.17.b Interessi ed altri oneri finanziari verso imprese collegate		
C.17.c Interessi ed altri oneri finanziari verso imprese controllanti		
C.17.d Interessi ed altri oneri finanziari su mutui		
C.17.e Interessi su altri debiti	423,00	729,00
TOTALE C.17	423,00	729,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	15.192,00	15.145,00
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		
D.18 Rivalutazioni:		
D.18.a di partecipazioni		
D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
D.18.d di strumenti finanziari derivati		
TOTALE D.18		
D.19 Svalutazioni		
D.19.a di partecipazioni		
D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
D.19.d di strumenti finanziari derivati		
TOTALE D.19		
TOTALE (D 18 - D 19)		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	834.629,00	866.235,00
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		
20 Imposte sul reddito di esercizio	199.674,00	178.212,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio		
Arrotondamenti chiusura bilancio unità di euro	-2,00	4,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio	634.953,00	688.026,00



BILANCIO CONSUNTIVO 2019

RENDICONTO FINANZIARIO



ENTRATE

DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
TRASFERIMENTI CORRENTI		
Totale trasferimenti correnti	E01	0,00
- Da Stato	E010000	0,00
- Dalla Regione	E010001	0,00
- Da altri	E010002	0,00
	E010003	2.800,00
TOTALE TRASFERIMENTI CORRENTI	E010000	2.800,00
VENDITE DI BENI		
Totale vendite di beni	E02	0,00
- Vendite edilizia agevolata	E020000	0,00
- Vendite edilizia calmierata	E020001	0,00
- Vendite diverse	E020002	0,00
	E020003	0,00
TOTALE VENDITE DI BENI	E020000	0,00
PRESTAZIONE DI SERVIZI		
Totale prestazioni di servizi	E03	0,00
- Corrispettivi per amministrazione stabili	E030000	0,00
- Corrispettivi per manutenzione stabili	E030001	95.462,05
- Corrispettivi per servizi a rimborso	E030002	0,00
- Corrispettivi per interventi edilizi	E030003	130.082,31
- Corrispettivi diversi	E030004	0,00
	E030005	119.808,83
TOTALE PRESTAZIONE DI SERVIZI	E030000	345.353,19
PROVENTI PATRIMONIALI		
Totale proventi patrimoniali	E04	0,00
- Canoni locazione ERP	E040000	0,00
- Canoni locazione NON ERP	E040001	2.673.524,53
- Altri canoni	E040002	291.250,52
- Interessi attivi	E040003	270.646,40
- Altri proventi	E040004	13.551,91
- Altri proventi da banca non tesoriere	E040005	269.504,01
	E040006	0,00
TOTALE PROVENTI PATRIMONIALI	E040000	3.518.477,37
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI		
Totale poste correttive e compensative di spese correnti	E05	0,00
- Poste correttive e compensative di spese correnti	E050000	0,00
	E050001	0,00
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE	E050000	0,00
CORRENTI		
ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI		
Totale alienazioni di beni patrimoniali e diritti	E06	0,00
- Alienazione immobili ERP	E060000	0,00
- Alienazione immobili NON ERP	E060001	438.478,00
- Alienazione aree	E060002	0,00
- Estinzione diritti di prelazione	E060003	0,00
- Estinzione altri diritti	E060004	73.676,92
- Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060005	0,00
- Alienazioni diverse	E060006	0,00
	E060007	0,00
TOTALE ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	E060000	512.154,92
RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI		
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E07	0,00
	E070000	0,00

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2019

(ALLEGATO D)



ENTRATE

DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
- Riscossioni da assegnatari, locatari,cessionari	E070001	0,00
- Depositi cauzionali	E070002	18.068,70
- Anticipazioni e crediti diversi	E070003	0,00
TOTALE RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	E070000	18.068,70
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	E08	0,00
- Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	0,00
- Dallo Stato	E080001	0,00
- Dalla Regione	E080002	540.000,00
- Da altri	E080003	0,00
TOTALE TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	E080000	540.000,00
ASSUNZIONE DI MUTUI	E09	0,00
Totale assunzioni di mutui	E090000	0,00
- Assunzione di mutui	E090001	0,00
TOTALE ASSUNZIONE DI MUTUI	E090000	0,00
ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	E10	0,00
Totale assunzione di altri debiti finanziari	E100000	0,00
- Assunzione di altri debiti finanziari	E100001	0,00
TOTALE ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	E100000	0,00
PARTITE DI GIRO	E11	0,00
Totale partite di giro	E110000	0,00
- Ritenute previdenziali	E110001	95.190,88
- Ritenute erariali	E110002	244.559,34
- Altre ritenute	E110003	1.557,64
- Fondi anticipati al cassiere	E110004	9.309,72
- Fondi edilizia sovvenzionata c/ terzi	E110005	0,00
- Altre partite di giro	E110006	62.690,18
TOTALE PARTITE DI GIRO	E110000	413.307,76
TOTALE GENERALE ENTRATE	E000000	5.350.161,94

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2019

(ALLEGATO D)



SPESE

DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
<hr/>		
SPESE PER IL PERSONALE	IS01	0,00
Totale spese per il personale	IS010000	0,00
- Retribuzioni	IS010001	956.363,59
- Contributi assicurativi e previdenziali	IS010002	262.725,22
- Altri oneri	IS010003	139.348,87
TOTALE SPESE PER IL PERSONALE	IS010000	1.358.437,68
<hr/>		
PERSONALE IN QUIESCENZA	IS02	0,00
Totale spese per il personale in quiescenza	IS020000	0,00
- Spese per il personale in quiescenza	IS020001	0,00
TOTALE PERSONALE IN QUIESCENZA	IS020000	0,00
<hr/>		
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	IS03	0,00
Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	IS030000	0,00
- Acquisto aree	IS030001	0,00
- Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	IS030002	0,00
TOTALE ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	IS030000	0,00
<hr/>		
SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	IS04	0,00
Totale spese per prestazioni istituzionali	IS040000	0,00
- Spese amministrazione stabili	IS040001	192.731,94
- Spese manutenzione stabili	IS040002	329.183,63
- Spese per servizi a rimborso	IS040003	119.452,90
- Spese per interventi edilizi	IS040004	87.395,68
TOTALE SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	IS040000	728.764,15
<hr/>		
SPESE GENERALI	IS05	0,00
Totale spese generali	IS050000	0,00
- Amministratori e revisori dei conti	IS050001	58.308,51
- Altre spese generali	IS050002	153.195,28
TOTALE SPESE GENERALI	IS050000	211.503,79
<hr/>		
IMPOSTE E TASSE	IS06	0,00
Totale imposte e tasse	IS060000	0,00
- Imposte sul reddito	IS060001	81.491,13
- I.C.I. (IMU DAL 2012) E TASI DAL 2014	IS060002	55.481,00
- Imposte di bollo e registro	IS060003	73.061,57
- Altre	IS060004	411.849,43
TOTALE IMPOSTE E TASSE	IS060000	621.883,13
<hr/>		
ONERI FINANZIARI	IS07	0,00
Totale oneri finanziari	IS070000	0,00
- Interessi su debiti verso banche	IS070001	0,00
- Interessi su mutui	IS070002	0,00
- Interessi ed oneri diversi	IS070003	11,22
- Interessi ed oneri diversi da banca non tesoriere	IS070004	0,00
TOTALE ONERI FINANZIARI	IS070000	11,22
<hr/>		
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI	IS08	0,00
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	IS080000	0,00
- Fondo Regionale ERP art. 37 L.R. 39/2017 (ex art. 19 L.R. 10/1996)	IS080001	220.158,88
- Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	IS080002	29.401,86



SPESE

DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
- Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	0,00
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI	S080000	249.560,74
INVESTIMENTI	S09	0,00
Totale investimenti	S090000	0,00
- Acquisto aree con fondi propri	S090001	0,00
- Acquisto aree con risorse trasferite	S090002	0,00
- Int. Costruttivi, manut. di edilizia sovvenzionata	S090003	0,00
- Int. Costruttivi, manut. di edilizia agevolata per locazione	S090004	0,00
- Int. Costruttivi, manut. di edilizia calmierata per locazione	S090005	0,00
- Acquisto beni strumentali	S090006	11.002,14
- Acquisto partecipazioni	S090007	0,00
- Concessioni di crediti e anticipazioni	S090008	0,00
- Investimenti diversi	S090009	1.169.529,21
TOTALE INVESTIMENTI	S090000	1.180.531,35
ESTINZIONE MUTUI ED ANTICIPAZIONI	S10	0,00
Totale estinzioni mutui ed anticipazioni	S100000	0,00
- Mutui	S100001	0,00
- Rimborsi anticipazioni passive	S100002	65.608,24
- Debiti diversi	S100003	25.351,04
- Alienazioni L. 560/1993	S100004	4.065,48
- Estinzione diritti di prelazione	S100005	43.128,70
TOTALE ESTINZIONE MUTUI ED ANTICIPAZIONI	S100000	138.153,46
PARTITE DI GIRO	S11	0,00
Totale partite di giro	S110000	0,00
- Ritenute erariali	S110001	244.559,34
- Ritenute previdenziali	S110002	95.197,82
- Altre ritenute	S110003	1.557,64
- Fondi cassiere	S110004	10.006,62
- Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005	0,00
- Altre partite di giro	S110006	62.690,18
TOTALE PARTITE DI GIRO	S110000	414.011,60
TOTALE GENERALE SPESE	S000000	4.902.857,12

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2019

(ALLEGATO D)



DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
FONDO DI CASSA PRESSO IL TESORIERE ALL'INIZIO DELL'ANNO (A)	T010000	7.391.989,25
Entrate correnti (E01+E02+E03+E04+E05) (1)	T020000	3.866.630,56
Uscite correnti (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08) (2)	T030000	3.170.160,71
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE (1-2) (B)	T040000	696.469,85
Entrate attivita di investimento (E6+E7+E8+E9+E10) (3)	T050000	1.070.223,62
Spese attivita di investimento (S9+S10) (4)	T060000	1.318.684,81
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (3-4) (C)	T070000	-248.461,19
Entrate partite di giro (E11) (5)	T080000	413.307,76
Spese partite di giro (S11) (6)	T090000	414.011,60
TOTALE PARTITE DI GIRO (5-6) (D)	T100000	-703,84
FONDO DI CASSA PRESSO IL TESORIERE ALLA FINE DELL'ANNO (A+B+C+D)	T110000	7.839.294,07



BILANCIO CONSUNTIVO 2019

NOTA **INTEGRATIVA**

Il Direttore
dott. Alberto Pinto

La presente nota integrativa ha la funzione di fornire, secondo corretti principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili, l'illustrazione, l'analisi, ed in taluni casi, un'integrazione dei dati di bilancio; essa contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 del C.c. e dalla Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 2 del 05/08/2004. Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie (art. 2423 del C.c) a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richiesta da specifiche normative.

Come già accennato nella relazione sulla gestione l'art. 6 del D.Lgs. n. 139/2015 ha modificato in parte il contenuto della nota integrativa ex art. 2427 C.c. Le principali novità, introdotte a partire dal bilancio relativo al 2016, riguardano l'eliminazione dei conti d'ordine dallo Stato Patrimoniale le cui informazioni devono ora essere riportate in nota integrativa, l'obbligo di specificare l'importo e la natura dei singoli elementi di ricavo e costo di entità o incidenza eccezionali, l'introduzione dell'obbligo di riportare, oltre ai compensi degli amministratori e sindaci, anche eventuali anticipazioni e crediti concessi agli stessi nonché l'obbligo di indicare la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico di eventuali fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio. Le informazioni in nota integrativa relativa alle voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico vanno riportate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi.

L'art.1, comma 125, L. n. 124/2017 ha previsto che a partire dall'esercizio finanziario 2018, i soggetti di cui al secondo periodo sono tenuti a pubblicare nei propri siti internet o analoghi portali digitali, entro il 30 giugno di ogni anno, le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, agli stessi effettivamente erogati nell'esercizio finanziario precedente dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33. 125-bis. I soggetti che esercitano le attività di cui all'articolo 2195 del codice civile pubblicano nelle note integrative del bilancio di esercizio e dell'eventuale bilancio consolidato gli importi e le informazioni relativi a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, agli stessi effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33. Nell'articolo 35 del decreto legge n. 34/2019 ('decreto crescita'), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 100 del 30 aprile 2019, è introdotta una riformulazione della disciplina di trasparenza delle erogazioni pubbliche contenuta nell'articolo 1, commi 125-129 della legge n. 124/2017. La nuova formulazione disciplina separatamente gli obblighi di trasparenza delle erogazioni ricevute a cui sono tenuti, da un lato, associazioni, fondazioni, onlus e cooperative sociali che svolgono attività a favore di stranieri di cui al decreto legislativo n. 286/1998 (nuovo comma 125) e dall'altro le imprese di cui all'articolo 2195 del codice civile (nuovo comma 125-bis). La nuova normativa chiarisce l'insieme di vantaggi economici oggetto degli obblighi di trasparenza per associazioni, fondazioni, onlus, cooperative sociali e imprese.

Sia il comma 125 che il comma 125-bis indicano come oggetto degli obblighi di trasparenza le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, "non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria", effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni nonché dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del decreto legislativo n. 33/2013 nell'esercizio finanziario precedente.

Viene quindi confermato che il beneficio economico ricevuto è oggetto dell'obbligo di trasparenza a prescindere dalla forma (sovvenzioni o altro) e dalla circostanza che sia in denaro o in natura (ad esempio, il vantaggio ottenuto dalla messa a disposizione del beneficiario di un edificio pubblico a titolo gratuito). Al tempo stesso, il nuovo testo contiene alcune precisazioni che risolvono i maggiori dubbi interpretativi generati dalla precedente formulazione. La nuova formulazione dei commi 125 e 125-bis precisa che l'obbligo riguarda le somme "effettivamente erogate" ai beneficiari nell'esercizio finanziario precedente "dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del



decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33”, che includono tra l’altro le società a controllo pubblico non quotate. In base all’articolo 1, comma 2, del decreto legislativo n. 165/2001, per amministrazioni pubbliche si intendono tutte le amministrazioni dello Stato, ivi compresi gli istituti e scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, le aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, le Regioni, le Province, i Comuni, le Comunità montane e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, gli Istituti autonomi case popolari, le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, le amministrazioni, le aziende e gli enti del Servizio sanitario nazionale l’Agenzia per la rappresentanza negoziale delle pubbliche amministrazioni (ARAN) e le Agenzie di cui al decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300. L’articolo 2-bis del decreto legislativo n. 33/2013 prevede che la stessa disciplina prevista per le pubbliche amministrazioni si applica, in quanto compatibile, alle seguenti tipologie di soggetti:

- a) enti pubblici economici e ordini professionali;
- b) società a controllo pubblico come definite dall’art. 2, comma 1, lettera m), del decreto legislativo n. 175/2016, escluse le società quotate come definite dall’articolo 2, comma 1, lettera p), dello stesso. La nuova formulazione, utilizzando l’espressione “effettivamente erogate” indica chiaramente che la rendicontazione dovrà essere effettuata secondo il criterio per cassa.

L'emergenza COVID-19 che sta interessando tutto il territorio nazionale e, in particolare, le misure introdotte per fronteggiare la stessa si riflettono anche sulla redazione del bilancio 2019. Ciò non tanto nei valori del Conto economico / Stato patrimoniale quanto nell'informativa che deve essere inserita nella Nota integrativa / Relazione sulla gestione con riferimento ai fatti "di rilievo" avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

In tale contesto gli amministratori devono evidenziare i riflessi patrimoniali / finanziari ed economici collegati all'emergenza COVID-19 e i rischi / incertezze cui è esposta la gestione della società, nonché la prevedibile evoluzione della stessa il tutto nell'ottica dell'incidenza sulla continuità aziendale. Tale informativa, da riportare nella Relazione sulla gestione e nella Nota integrativa, deve evidenziare le conseguenze economiche / patrimoniali / finanziarie che la società ha subito / subirà e che dovrà affrontare nel 2020, il tutto nel rispetto del Principio contabile OIC 29.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Con il D.Lgs. n. 139/2015 il legislatore, oltre a modificare gli schemi di bilancio, le informazioni da riportare in nota integrativa e la relazione sulla gestione, è intervenuto al fine di attribuire portata generale ai principi della "rilevanza" e della "prevalenza della sostanza sulla forma". Sono stati inoltre apportate alcune modifiche ai criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del C.c.

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio, in osservanza dell’art. 2426 C.c., sono i seguenti:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo di oneri accessori o di produzione, costituito dai costi diretti, ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro presunta utilità futura.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto. Nel costo sono compresi gli oneri accessori. Nell'OIC 16 è stato stabilito che le immobilizzazioni materiali vanno rilevate inizialmente alla data in cui avviene



il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene, che normalmente avviene a seguito del trasferimento del titolo di proprietà.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni; il valore dei fabbricati strumentali è stato assunto al netto del valore delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza ai sensi dell'articolo 36, commi 7, 7 bis e 8 del D.L. n. 223/2006; le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo.

Le immobilizzazioni materiali rappresentate da fabbricati (ERP e NON ERP) costituiscono beni patrimonio il cui ammortamento, effettuato anche se facoltativo, non è calcolato sul valore dei rispettivi terreni su quali insistono in quanto quest'ultimi non hanno una utilità destinata ad esaurirsi nel tempo. Il nuovo principio contabile OIC n. 16 prevede che il valore del terreno venga scorporato da quello del fabbricato dopo aver determinato il valore di quest'ultimo anche in base a stime. Vista la complessità ed onerosità di tale operazione, da effettuarsi nell'ipotesi dei soli fabbricati cielo-terra, essa viene rinviata in attesa di una valutazione puntuale dei rispettivi valori da scorporare.

Secondo il principio contabile OIC16, il costo sostenuto per manutenzioni straordinarie su cespiti può sia essere capitalizzato, cioè portato ad incremento del valore dell'immobilizzazione a cui è stato destinato, oppure addebitato semplicemente tra i costi in conto economico, quando non produce un effetto di sostanziale migioria o allungamento della vita utile del cespite. Nel caso in cui le spese di manutenzione straordinaria determinino un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva, della sicurezza, della vita utile di un bene patrimonio vengono capitalizzate ed ammortizzate nel corso degli anni. Dal 2019 in ottemperanza al punto d) della deliberazione del C.d.A. n. 33 del 01/07/2019 è stata applicata la linea di indirizzo generale che i costi di manutenzione straordinaria su cespiti aziendali vengano in via prioritaria contabilizzati a conto economico nel rispetto delle disposizioni civilistiche, fiscali e contenute nei principi contabili

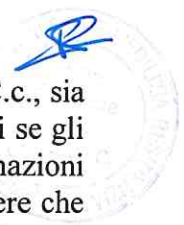
RIMANENZE

Sono valutate al minore tra il costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, incrementato dei costi per gli stati di avanzamento lavori di edificazione e degli oneri relativi alla progettazione, ed il corrispondente valore di mercato.

CREDITI

I punti 1), 7) e 8) dell'art. 2426 del C.c. sono stati modificati al fine di introdurre il criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei crediti. Il costo ammortizzato di una attività/passività finanziaria è il valore a cui la stessa è stata misurata al momento della rilevazione iniziale. Tale valore è rappresentato dal valore nominale del credito definito contrattualmente al netto di sconti e abbuoni ed inclusivo degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione (costi di transazione) che ha generato il credito.

L'art. 2426, comma 1 n. 8 del C.c. prevede che è anche necessario considerare il fattore temporale nella valutazione dei crediti confrontando il tasso di interesse contrattuale con i tassi di interesse di mercato (criterio dell'attualizzazione). Qualora infatti il tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, il tasso di interesse di mercato deve essere utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito. In tal caso, il valore di iscrizione iniziale del credito è pari al valore attuale dei flussi



finanziari futuri più gli eventuali costi di transazione. Ai sensi dell'art. 2423, comma 4 del C.c., sia il criterio del costo ammortizzato, sia quello dell'attualizzazione possono non essere applicati se gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni esposte in bilancio. Infatti il nuovo principio contabile OIC n. 15 precisa che si può presumere che gli effetti siano irrilevanti se i crediti sono a breve termine (con scadenza inferiore ai 12 mesi) e se i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo. Inoltre la norma transitoria contenuta nell'art. 12 del D.Lgs. n. 139/2015 dispone però che per la valutazione dei crediti già iscritti in bilancio (che non hanno ancora esaurito i loro effetti) è possibile applicare ancora il criterio del valore nominale.

I crediti inoltre sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione, rettificando prudenzialmente il valore nominale così da quantificare il rischio di inesigibilità.

RATEI E RISCOINTI

Sono iscritte in tali voci quote di costi e ricavi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale. Ove rilevante la ripartizione dei ratei e risconti con durata entro e oltre l'esercizio successivo e con durata oltre i cinque anni deve essere esplicitata.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed al contratto collettivo di lavoro. Tale passività è soggetta a rivalutazione obbligatoria a mezzo di indici.

Dal 2010 un dipendente ed un dirigente conferiscono la propria quota di TFR al Fondo Pensione complementare di categoria (Previambiente e Previindai).

DEBITI

Anche per i debiti l'art. 6, comma 8, lettera g) del D.Lgs. n. 139/2015 è intervenuto sull'art. 2426 del C.c. riformulando le disposizioni contenute nel n. 8) al fine di consentire l'introduzione del criterio del costo ammortizzato anche per la valutazione dei debiti. Inoltre il nuovo n. 8) prevede che la valutazione dei debiti vada effettuata tenendo conto anche del fattore temporale.

La norma transitoria contenuta nell'art. 12 del D.Lgs. n. 139/2015 dispone però che per la valutazione dei debiti iscritti in bilancio (che non hanno ancora esaurito i loro effetti) è possibile applicare ancora il criterio del valore nominale. Inoltre ai sensi dell'art. 2423, comma 4, del C.c. sia il criterio del costo ammortizzato che quello dell'attualizzazione possono essere non applicati se gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni esposte in bilancio. Infatti il nuovo principio contabile OIC n. 19 precisa che si può presumere che gli effetti siano irrilevanti se i debiti sono a breve termine (con scadenza inferiore ai 12 mesi), se i costi di transazione sono di scarso rilievo rispetto al valore nominale e se il tasso di interesse contrattuale non è significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

RICONOSCIMENTO DEI RICAVI E DEI COSTI

I costi e i ricavi sono esposti nel conto economico secondo il principio della competenza.

In particolare, i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento del completamento della prestazione o alla maturazione dei corrispettivi come stabilito dai relativi contratti.



I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale. In ottemperanza al principio contabile OIC n. 13 dal 2014 gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri vanno iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio dei costi per natura. L'accantonamento al fondo premio incentivante dipendenti e dirigenti, pertanto, dal 2014 è iscritto nelle voci della classe B.09 del conto economico e non più nelle voci della classe B.13.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

Sono iscritte in base al reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore ed ai principi contabili (in particolare il principio contabile sulle imposte differite e anticipate), tenendo conto dei crediti d'imposta spettanti e degli acconti versati. Con il Decreto Milleproroghe (D.L.n. 244/2016) sono state emanate le norme di coordinamento della disciplina IRES e IRAP con le modifiche introdotte in materia di bilancio.

L'OIC 29, al paragrafo 25, prevede che in caso di cambiamenti dei principi contabili, la Nota integrativa deve illustrare le motivazioni alla base del cambiamento di principio contabile e gli effetti del nuovo principio contabile sulle voci di Stato Patrimoniale, di Conto Economico e del Rendiconto Finanziario dell'esercizio in corso e di quello precedente.

In ottemperanza alla DGR n. 1715 del 29/11/2019 trasmessa a mezzo nota regionale del 03.12.2019 prot. 520526 che impartisce direttive necessarie a rendere possibile il processo di consolidamento dei dati di bilancio dei componenti del perimetro di consolidamento, in merito al punto "a) criteri di valutazione", dove vengono evidenziate le aliquote di ammortamento indicate nel D.Lgs 118/2011, si è proceduto ad applicare a tutte le Ater del Veneto le medesime aliquote di ammortamento determinate in funzione della particolare attività esercitata e tenendo conto della residua possibilità di utilizzo del bene.

Aliquote uniformi che verranno applicate dal 2019:

Fabbricati ad uso commerciale istituzionale (beni strumentali es. negozi, botteghe..)	3%
Fabbricati civili ad uso abitativo (fabbricati non strumentali uso civile abitazione)	1,5%
Mobili	12%
Arredi	15%
Macchine ufficio elettromeccaniche ed elettroniche	20%
Telefonia cellulare e fissa	20%
Autovetture, motoveicoli e simili	25%
Impianto di condizionamento e riscaldamento	8%
Impianti d'allarme, fotografico, audiovisivo, spegnimento incendi	30%
Impianti di comunicazione rete informatica	20%
Attrezzature	15%
Software	33,33%



STATO PATRIMONIALE ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali presentano la seguente situazione:

Saldo al 31/12/2019	25.271
Saldo al 31/12/2018	26.742
Variazioni	- 1.471

I conti che si sono movimentati sono stati:

110320	Software in licenza d'uso		
110321	Fondo ammortamento software in licenza d'uso	-	269
110330	Software di produzione interna		-
110331	Fondo ammortamento software di prod. interna		-
110340	Sito internet		-
110341	Fondo ammortamento sito internet		-
110800	Manutenzione su beni di terzi		-
110801	Fondo ammortamento manutenzione su beni di terzi	-	1.202

TOTALE		-	1.471

Si evidenzia infine che non sono state effettuate rettifiche ai valori delle immobilizzazioni suddette.

Si riporta, alla pagina seguente, il prospetto delle variazioni intervenute nelle immobilizzazioni immateriali e dei relativi ammortamenti accantonati.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2019

	SITUAZIONE INIZIALE 2019*					MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO 2019*							SITUAZIONE FINALE 2019*			
	Costo originario	Rivalutazione	Fondi ammortamento	Svalutazione	Saldo finale	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti	Ammortamento	Trasferimento	Rivalutazione	Costo originario	Rivalutazione	Svalutazioni	Fondi ammortamento	Saldo al 31/12/2019
Costi di impianto ed ampliamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi ricerca e sviluppo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dritti di brevetto ed opere dell'ingegno	153.006	-	147.858	-	5.148	-	-	269	-	-	-	153.006	-	-	148.128	4.878
Concessione, licenze, marchi e diritti simili	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avviamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni in corso ed accenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Migliorie su beni di terzi	40.052	-	18.458	-	21.594	-	-	1.202	-	-	-	40.052	-	-	19.659	20.393
Totale	193.058	-	166.316	-	26.742	-	-	1.471	-	-	-	193.058	-	167.787	25.272	

* Gli importi in tabella sono inseriti al centesimo di euro ed arrotondati in esposizione nelle celle della stessa. Ci possono pertanto essere delle differenze con il dato contabile a causa degli arrotondamenti all'unità di euro.





B.II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali presentano il seguente andamento :

Saldo al 31/12/2019	62.887.754
Saldo al 31/12/2018	63.692.192

Variazioni	- 804.438

Si riporta, alla pagina seguente, il prospetto delle variazioni intervenute nelle immobilizzazioni materiali e nei relativi ammortamenti accantonati.

Gli ammortamenti ordinari sono stati calcolati sulla base di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo delle relative immobilizzazioni materiali.

Gli importi dei fondi al 31/12/2019 e le aliquote applicate sono i seguenti:

	Fondo ammortamento
Fondo ammortamento fabbricati	33.649.850
Fondo ammortamento Impianti e macchinari	30.629
Fondo ammortamento Attrezzature	8.076
Fondo ammortamento Mobili ed Arredi	93.823
Fondo ammortamento Attrezz. Elett. D'Ufficio	147.971
Fondo ammortamento altri beni materiali	99.929
	<u>34.030.278</u>

All'interno delle immobilizzazioni materiali, si segnala la voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti" (Conto 1205), che comprende i lavori in corso, contabilizzando i costi (al netto dell'IVA) per interventi edilizi destinati alla locazione, come desunti dallo stato di avanzamento dei lavori.

Al completamento delle opere, si provvede a stornare tale voce e ad accreditarla ai beni realizzati.

Le immobilizzazioni materiali rappresentate da fabbricati (ERP e NON ERP), di cui al prospetto delle variazioni intervenute nelle immobilizzazioni materiali e nei relativi ammortamenti accantonati, costituiscono beni patrimonio il cui ammortamento, effettuato anche se facoltativo, non è calcolato sul valore dei rispettivi terreni sui quali insistono in quanto quest'ultimi non hanno una utilità destinata ad esaurirsi nel tempo. Il principio contabile OIC n. 16 prevede che il valore del terreno venga scorporato da quello del fabbricato dopo aver determinato il valore di quest'ultimo anche in base a stime.



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2019

	SITUAZIONE INIZIALE				MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO								SITUAZIONE FINALE		
	Situazione iniziale (a)	Fondo ammortamento (b)	Valore al 01/01/2019 (c) = (a) - (b)		Lavori e incrementi (d)	Acquisizioni (e)	Dismissioni	Cambio imputazione contabile e storni conto	Utilizzo fondo ammortamento per dismissione	Adeguamento contabile o cambio imp. contabile fondo	Ammortamento dell'esercizio	Fondo ammortamento finale	Valore finale con esclusione fondo ammort. in corso d'anno	Valore finale al 31/12/2019	
Terreni	€ 16.245	€ 0	€ 16.245		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 16.245	€ 16.245	
Fabbricati ERP	€ 85.968.172	€ 30.097.525	€ 55.870.648		€ 289.245	€ 0	€ 238.041	€ 2.355	€ 93.571	€ 0	€ 1.644.224	€ 31.648.178	€ 86.017.022	€ 54.368.845	
Fabbricati NON ERP	€ 8.210.378	€ 1.871.742	€ 6.338.634		€ 59.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 29	€ 129.959	€ 2.001.673	€ 8.268.376	€ 6.266.705	
Totale terreni e fabbricati	€ 94.194.796	€ 31.969.268	€ 62.225.527		€ 2.218.959	€ 0	€ 238.041	€ 2.355	€ 93.571	€ 29	€ 1.774.183	€ 33.649.850	€ 94.301.644	€ 60.651.794	
Impianti e macchinari	€ 30.629	€ 30.629	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 30.629	€ 30.629	€ 0	
Attrezzature industriali e commerciali	€ 8.076	€ 8.076	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.076	€ 8.076	€ 0	
Mobili e arredi	€ 94.830	€ 92.806	€ 2.023		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.017	€ 93.823	€ 94.829	€ 1.006	
Attrezzature elettroniche d'ufficio (CED)	€ 149.735	€ 144.814	€ 4.921		€ 2.080	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.157	€ 147.971	€ 151.815	€ 3.844	
Altri beni	€ 102.416	€ 97.035	€ 5.381		€ 11.002	€ 0	€ 18.901	€ 0	€ 18.076	€ 0	€ 2.894	€ 99.929	€ 112.583	€ 12.664	
Immobilitazioni in corso ed acconti	€ 1.454.339	€ 0	€ 1.454.339		€ 764.105	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.218.445	€ 2.218.445	
Totale	€ 96.034.822	€ 32.342.627	€ 63.692.192		€ 2.996.146	€ 0	€ 256.942	€ 2.355	€ 111.647	€ 29	€ 1.781.251	€ 34.030.278	€ 96.918.031	€ 62.887.754	



B.III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano il seguente andamento:

Saldo al 31/12/2019	4.228
Saldo al 31/12/2018	6.909

Variazioni:	- 2.681

La voce è così composta:

- 1301 - PARTECIPAZIONI
(Partecipazioni in altre imprese) -
- 1302 - CREDITI
- 130204 - Crediti verso altri Enti Pubblici - 76
(credito verso INAIL per premio annuo personale dipendente)
- 130205 - CREDITI DIVERSI 4.304
(crediti complessivi relativi alla quota capitale delle vendite rateali di alloggi ex L.560/93)

Si segnala come in data 29/11/2012 è stata acquisita una quota di partecipazione pari al 5% del capitale sociale della Società Informatica Territoriale Srl con sede legale in Belluno, giusta deliberazione C.d.A. n. 67 del 24/10/2012. In data 23/12/2015 una quota pari al 3% del capitale sociale è stata alienata all'Amministrazione Provinciale di Belluno come previsto dalla deliberazione C.d.A. n. 46 del 04/08/2015. In data 17/10/2017 la quota residua pari al 2% del capitale sociale è stata alienata al Consorzio dei Comuni del Bacino Imbrifero Montano del Piave appartenenti alla Provincia di Belluno come previsto dal D.C.S. n. 18 del 14/06/2017. Attualmente l'azienda non detiene partecipazioni come comunicato in data 04/03/2020 tramite l'applicativo "Partecipazioni" del portale Tesoro <https://portaletesoro.mef.gov.it>.

2019

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2019

	SITUAZIONE INIZIALE 2019				MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO 2019							SITUAZIONE FINALE AL 31/12/2019	
	Valore	Rivalutazioni	+	Saldo	Incrementi	Riclassificazioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni (ripristinati)	Valutazione metodo P.N.	Saldo	Di cui: rivalutazioni	
Crediti													
Verso altri Enti Pubblici	-€ 83			-€ 83	€ 359		€ 352				-€ 76		
Crediti diversi	€ 6.991			€ 6.991	€ 0		€ 2.688				€ 4.304		
Crediti verso banche	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
TOTALE	€ 6.909	€ 0	€ 0	€ 6.909	€ 359	€ 0	€ 3.040	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.228	€ 0	
Altri titoli	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Totale	€ 6.908	€ 0	€ 0	€ 6.909	€ 359	€ 0	€ 3.040	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.228	€ 0	





C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I. RIMANENZE

Saldo al 31/12/2019	466.236
Saldo al 31/12/2018	424.845

Variazioni	41.391

Al 31/12/2019 la rimanenza è costituita dagli interventi per la vendita non ancora alienati non oggetto di variazione nei due anni. Nel 2018 è iniziato un intervento di manutenzione straordinaria su sei alloggi di proprietà comunale a Belluno di cui alla convenzione Comune/Ater del 09/06/2016. L'ammontare dei "lavori in corso su ordinazione" al 31/12/2019 è pari ad euro 44.490 e dato che al 31/12/2018 era pari ad euro 3.099 la variazione della rimanenza tra il 2018 e il 2019 ammonta ad euro 41.391.

C.II. CREDITI

Saldo al 31.12.2019	2.902.579
Saldo al 31.12.2018	1.586.791

Variazioni	1.315.788

Il criterio di valutazione adottato è motivato nella prima parte della presente nota integrativa.

I crediti sono rilevati secondo il presumibile valore di realizzo come richiesto dall'art. 2426 comma 1, punto 8, del C.c., come modificato dal D.Lgs. n. 139/2015, il quale dispone che i crediti e i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e, per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo. In applicazione della norma, attraverso l'accantonamento al fondo svalutazione crediti, l'ammontare complessivo dei crediti viene neutralizzato di quei crediti che si ritengono non più riscuotibili.

I crediti vantati dall'Azienda riguardano essenzialmente crediti verso gli assegnatari per canoni di locazione e relativi servizi a rimborso unitamente a crediti verso enti per prestazioni effettuate e crediti verso acquirenti di immobili patrimonio con pagamento rateale. I nuovi criteri del costo ammortizzato e dell'attualizzazione non sono stati applicati nella valutazione dei crediti stessi in quanto gli effetti sarebbero irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni ad esse relativi. Si tratta infatti di crediti in gran parte a breve termine (con scadenza inferiore ai 12 mesi) e con costi di transazione praticamente nulli. I crediti di lungo periodo riguardano esclusivamente le vendite rateali di immobili patrimonio per i quali il tasso di interesse contrattuale, vista la generalizzata contrazione dei tassi di interesse sui mercati finanziari, non si discosta di molto da quelli di mercato.

In relazione ai crediti verso la Regione del Veneto per contributi ancora da incassare ma già oggetto di impegno regionale formale, fino al 2018, per il criterio, fino a quell'anno utilizzato, di contabilizzazione degli stessi direttamente con imputazione a patrimonio netto in occasione del relativo incasso, non è stata contabilizzata in bilancio l'esposizione creditoria. Infatti fino al 2018 la contabilizzazione a patrimonio netto avveniva al momento dell'incasso del contributo. Dal 2019, in accordo con la Regione Veneto, i contributi sono contabilizzati a credito (sempre a fronte dell'incremento del patrimonio netto) al momento dell'impegno regionale ad erogare il contributo stesso in base a crono programma lavori.

La situazione creditoria verso la Regione Veneto al 31/12/2019 per contributi è dettagliata nella nota aziendale prot. 1912 del 28/04/2020 in risposta alla richiesta regionale del 22/04/2020 relativa alla riconciliazione delle partite debitorie e creditorie al 31/12/2019. I residui attivi e passivi in essere alla data del 31/12/2019 sono stati oggetto di asseverazione da parte del Revisore Unico dell'azienda con verbale n. 3 del 11/05/2020 il cui testo viene di seguito esplicitato:



RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE **(Verbale n.3/2020)**

Il Revisore Unico dei Conti dell'Ater di Belluno Via B. Castellani 2 nella persona del Dott. Donato Madaro Via A. De Gasperi 1 83100 Avellino,

TENUTO CONTO

Della richiesta della Regione Veneto di cui alla nota prot. n.0181201 del 6.05.2020,

DICHIARA

- *Di rilasciare la presente relazione di asseverazione ai sensi del ex art. 11, comma 6, del D.lgs n. 118/2011.*
- *Di aver preso visione del prospetto dell'Ater Belluno debitamente firmato dal Direttore dell'Ente, già trasmesso a mezzo pec alla Regione Veneto all'indirizzo "partecip.societarie@pec.regione.veneto.it inerente l'ammontare dei residui attivi e passivi alla data del 31/12/2019.*

ASSEVERA

- *Che gli importi indicati nel richiamato prospetto sono relativi ai residui attivi e passivi in essere alla data del 31/12/2019;*
- *Che l'Azienda è creditrice al 31/12/2019 nei confronti della Regione Veneto di euro 865.093,92 e debitrice nei confronti della Regione Veneto per l'importo di € 225.458,31;*
- *Che l'importo di euro 865.093,92 è stato contabilizzato dall'Ente come credito verso la Regione Veneto a fronte di un incremento del proprio patrimonio netto al 31/12/2019.*

Avellino, 11 maggio 2020
Il Revisore Unico
Dott. Donato Madaro

In maggior dettaglio:

C.II.1 CREDITI VERSO CLIENTI ED UTENTI

L'importo più significativo è dato dalla voce "Crediti per canoni di locazione" (150101) che riguarda principalmente i crediti verso assegnatari degli alloggi di proprietà dell'Azienda. Esso risulta in diminuzione, in valore assoluto, rispetto all'anno precedente ed infatti la percentuale di morosità totale è in leggera contrazione, come evidenziato nell'allegato 3, rispetto al 2018.

Per una interpretazione del dato, si rimanda alla Relazione sulla gestione.

Risultano stabili i crediti per servizi a rimborso rispetto all'anno precedente ed ammontano ad euro 232.000.

I crediti verso altri clienti sono in forte aumento rispetto all'anno precedente a causa dell'incremento del numero di vendite di alloggi con pagamento rateale avvenute nel corso dell'anno 2019. Infatti sono state eseguite n. 7 vendite nel 2019 di cui solo una con pagamento immediato.

Il Fondo svalutazione crediti non è stato utilizzato nel 2019 al fine di procedere a delle cancellazioni di crediti divenuti inesigibili e non è stato oggetto di ulteriori accantonamenti nel

corso dello stesso anno essendo di importo ritenuto corrispondente alla svalutazione dei crediti di dubbia esigibilità.



La movimentazione del fondo durante l'esercizio è stata la seguente:

Fondo 31.12.2018	Utilizzazione del fondo	Accantonamenti	Fondo 31/12/2019
108.722	-	-	108.722

C.II.5-bis CREDITI TRIBUTARI

In tale voce è indicata la quota parte ancora non riscossa del credito IRES (euro 4.889) derivante dall'Istanza di rimborso presentata relativamente agli anni 2007-2011 a seguito dell'introduzione della parziale deducibilità dell'IRAP riferita alla quota imponibile del costo del personale dipendente (D.L. n. 201/2011) e il credito relativo alla quota di IMU chiesta a rimborso a n. 7 Comuni della Provincia di Belluno (euro 115.087) ai quali è stata versata l'imposta in occasione dell'acconto 2014 anche sugli alloggi di civile abitazione destinati ad alloggi sociali seppur esentati dalla stessa in base al disposto della L. n. 147/2013 all'art. 1 comma 707, punto 3, lettera b. Il nostro Ente ha provveduto infatti al pagamento dell'IMU relativamente ai propri alloggi sociali utilizzando il metodo di cui al comma 707, lettera d, ultimo periodo della L. n. 147/2013 (IMU applicata sugli alloggi regolarmente assegnati dagli enti di edilizia residenziale pubblica con la detrazione di euro 200) in quanto previsto dal regolamento comunale in materia di acconto IMU 2014 e quindi al solo fine di evitare l'applicazione di sanzioni ed interessi. Al 31/12/2019 il residuo credito è pari ad euro 5.371 ed è relativo a n. 3 Comuni che a tale data non hanno ancora provveduto alla restituzione dell'imposta.

C.II.5-ter IMPOSTE ANTICIPATE

In tale voce sono indicate le imposte in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale.

IMPOSTE ANTICIPATE				
Costo	Importo a fine 2018		Importo a fine 2019	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%
Compensi amministratori	2.731,43	327,77	12.480,00	1.497,60
Accant.to premio incentivante	75.706,00	9.084,72	77.303,00	9.276,36
Accant.to al fondo sval. crediti	-	-	-	-
Accant.to fondo conguaglio cand	-	-	360.000,00	43.200,00
Accant. fondo spese legali	-	-	-	-
	78.437,43	9.412,49	449.783,00	53.973,96

Le imposte anticipate generate nel 2019 da costi non deducibili in quest'anno sono pari ad euro 53.973,96. Il credito per imposte anticipate che contabilizza l'importo delle imposte che sono



state anticipate fiscalmente, ma che i relativi costi diverranno deducibili in futuro, è pari, al 31/12/2019, ad euro 70.862.

C.II.5 quater CREDITI VERSO ALTRI

In tale voce sono compresi i conti di credito verso altri soggetti tra i quali i più *significativi* sono dati dal credito annuale IVA da dichiarazione che nel 2019 subisce un forte incremento rispetto al 2018 in virtù dell'esercizio dell'opzione iva sui canoni degli alloggi ERP dal 01/07/2019 che ha ridotto fortemente il pro rata di indetraibilità Iva dal 68% del 2018 al 29% del 2019, dal credito verso inquilini per rimborso delle spese legali, dal credito per spese legali anticipate dall'Azienda e a carico della parte soccombente in cause legali e dal credito verso il tesoriere per la quota di interessi attivi maturati al 31 dicembre 2019 e a tale data ancora da incassare. Come precedentemente specificato, dal 2019 è stato modificato il criterio di contabilizzazione dei contributi da ricevere dalla Regione Veneto che vengono imputati al bilancio come credito verso la stessa a fronte dell'incremento del patrimonio netto al momento dell'impegno regionale ad erogare il contributo stesso in base a crono programma lavori. Al 31/12/2019 pertanto il credito verso la Regione per contributi impegnati ammonta ad euro 865.094. Il dettaglio con il numero dell'impegno regionale e del relativo importo è di seguito specificato:

Impegno	Importo Bilancio Azienda
00004343	178.035,34
00004389	1.964,66
00001354	50.000,00
00001355	50.000,00
00000997	280.000,00
00001454	24.800,00
00003692	60.000,00
00004156	170.000,00
00010530	50.293,92
TOT. AL 31/12/2019	865.093,92



C. IV DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Saldo al 31/12/2019	8.018.615
Saldo al 31/12/2018	7.564.661

Variazioni	453.954
------------	---------

Nel dettaglio:

	2018	2019
170102 Banche	7.391.989	7.839.294
170103 Ente Poste	172.671	179.322

Il conto 170102 accoglie le liquidità giacenti presso la Banca che svolge il servizio di cassa che dal 01/01/2020 è il Monte dei Paschi di Siena Spa che è subentrata all'Unicredit Spa.

Il conto 170103 registra il saldo del conto corrente postale (utilizzato per il pagamento dei canoni di locazione, dei servizi a rimborso, delle rate di riscatto, etc.) per il quale non è avvenuto il trasferimento in Banca al 31/12/2019 a causa delle operazioni di chiusura di fine anno.

D) RATEI E RISCONTI

I ratei e risconti sono calcolati in base al principio della competenza.

Saldo al 31/12/2019	27.526
Saldo al 31/12/2018	26.904
Variazioni	622

Il conto comprende il risconto attivo dovuto allo storno della quota di costo relativa agli anni successivi dell'indennità ventennale di scarico acque presso il comune di Limana e allo storno della quota di costo relativa al 2020 del premio delle polizze incendio fabbricati e responsabilità civile auto e di un contratto di assistenza informatica pagate nel 2019 e di competenza dell'anno successivo.

PATRIMONIO NETTO

Saldo al 31/12/2019	71.265.395
Saldo al 31/12/2018	70.914.357
Variazioni	351.038

In maggior dettaglio:

	2018	2019
21 - Capitale di dotazione – A.I	870.109	870.109
23 - Riserve di rivalutazione – A.III	427.812	427.812
24 - Fondo di riserva – A.IV	7.603.912	7.791.938
26 - Riserve statutarie e regolamentari – A.V	7.529.455	8.029.455
27 - Altre riserve – A.VII	53.795.043	53.511.128
29 - Utile dell'esercizio – A.IX	688.026	634.953
TOTALE A – PATRIMONIO NETTO	70.914.357	71.265.395

In particolare:

- la voce 24 “Fondo di riserva” si è incrementata per euro 188.026 a seguito della destinazione di parte dell’utile di esercizio 2018;
- la voce 26 “Riserve statutarie e regolamentari” si è incrementata per euro 500.000 a seguito della destinazione della parte rimanente dell’utile di esercizio 2018;
- la voce 27 “Altre riserve” accoglie, in poste distinte per rilevanza fiscale, i contributi in conto capitale erogati a favore dell’Azienda per il finanziamento delle opere di edilizia residenziale. Tale voce viene accreditata a conto economico e contrapposta ai costi che intende compensare (ammortamenti) secondo criteri di sistematicità. La rilevazione contabile dei contributi in conto capitale, e in particolare di quelli destinati all’acquisizione di specifiche immobilizzazioni materiali è trattata nel Principio Contabile n. 16 dell’O.I.C. che prevede due tecniche possibili: quella dell’imputazione a conto economico del contributo con rinvio agli esercizi successivi delle quote relative alla prevista vita utile del bene mediante l’iscrizione di risconti passivi oppure, in alternativa, in riduzione diretta del costo del cespite cui si riferiscono. In entrambi i casi la conseguenza è che nel conto economico gli ammortamenti gravano per la quota di valore del cespite al netto dei contributi ricevuti.

Non si può tuttavia ignorare che i principi contabili si occupano di situazioni di carattere generale e non possono tenere conto di particolari specificità o caratteristiche di settore o di impresa, mentre la finalità primaria del bilancio, stabilita dall’art. 2423 comma 2 del C.c. e che non può in nessun modo essere disattesa, è che lo stesso *“deve essere redatto con chiarezza e deve rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell’esercizio”*.

Si ritiene pertanto che per consentire una rappresentazione di bilancio veritiera e corretta si debba partire da un’analisi approfondita della natura dell’ente Ater e del suo patrimonio. L’Ater è un ente strumentale della Regione per la gestione del settore dell’edilizia residenziale pubblica con scopo istituzionale di fornire un’abitazione ai ceti meno abbienti. In questo senso la Regione svolge il ruolo del socio (o azionista) di riferimento, per cui i mezzi finanziari conferiti per l’esercizio dell’attività istituzionale delle Ater possono essere visti come degli apporti di capitale e come tali correttamente imputati al patrimonio netto dell’azienda. E’ indubbio che il patrimonio delle Ater è essenzialmente costituito dagli immobili, in particolare di edilizia residenziale pubblica, sui quali tuttavia le decisioni gestionali possono essere assunte unicamente dall’ente di riferimento (Regione) che stabilisce i criteri di locazione, canoni compresi, prevede l’eventuale possibilità di vendita e il prezzo nonché la destinazione del ricavato. Per quanto sopra esposto si ritiene che l’iscrizione dei finanziamenti/contributi provenienti dalla Regione nel patrimonio netto sia la forma più veritiera e corretta di rappresentazione della situazione patrimoniale dell’azienda.

Nell’articolo 35 del decreto legge n. 34/2019 (‘decreto crescita’), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 100 del 30 aprile 2019, è introdotta una riformulazione della disciplina di trasparenza delle erogazioni pubbliche contenuta nell’articolo 1, commi 125-129 della legge n. 124/2017. Sia il comma 125 che il comma 125-bis indicano come oggetto degli obblighi di trasparenza le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, “non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria”, effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni nonché dai soggetti di cui all’articolo 2-bis del decreto legislativo n. 33/2013 nell’esercizio finanziario precedente.



Nel corso del 2019 l’Azienda è stata oggetto di erogazione, per un totale di euro 540.000, da parte della Regione Veneto di:

- euro **120.000,00**, quale seconda quota del finanziamento per i lavori di demolizione delle ex scuole elementari di Quantin in Comune di Ponte nelle Alpi e la realizzazione di un nuovo edificio di n. 5 alloggi ERP in legno ad elevata prestazione energetica Int. 117 - Piano strategico delle politiche della casa (P.C.R. n. 55 del 10/07/2013) - Interventi di nuova costruzione, acquisto e recupero di nuovi alloggi (D.G.R. n. 2385 del 16/12/2013);
- euro **50.000,00**, quale concessione definitiva del finanziamento totale del contributo per la linea di intervento b) “interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria di 1 alloggio sfitto in Comune di Feltre (BL) Via Cattarossi n. 7/D – Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica art. 4 D.L. n. 47/2014 – L. n. 80 del 23/05/2014 – D.M. in data 12/10/2015;
- euro **40.000,00** quale concessione definitiva del finanziamento per i lavori di riqualificazione energetica di un edificio di n. 4 alloggi ERP in comune di Lamon (BL) in via Monte Grappa n. 10. Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto (P.C.R. n. 55 del 10/07/2013 – D.G.R. n. 2101 del 19/11/2013);
- euro **90.000,00** quale terza rata del finanziamento per la realizzazione di un nuovo edificio di n. 4 alloggi ERP in legno ad elevata prestazione energetica in Comune di Belluno Via Dolabella Int. 120 – Piano strategico delle politiche della casa (P.C.R. n. 55 del 10/07/2013) - Interventi di nuova costruzione, acquisto e recupero di nuovi alloggi (D.G.R. n. 2385 del 16/12/2013);
- euro **240.000,00** quale erogazione della prima quota del finanziamento dell’atto aggiuntivo all’accordo di programma del 19/10/2011 tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e la Regione del Veneto, sottoscritto in data 24/02/2015. Nuova costruzione di n. 8 alloggi in Comune di Belluno – Int. 114 Via Berlendis. Contributo complessivo pari ad euro 600.000,00. Impegno regionale n. 1661/2017, articolo 008 – P.d.C. U.2.03.03.999, D.D.U.O.E. n. 249 del 19/12/2016, riaccertamento ordinario DGR n. 484/2018 – impegno 3658/2018.

- la voce 29 “Utile dell’esercizio” accoglie il risultato del periodo, pari ad un utile di euro 634.953 contro un utile di euro 688.026 relativo al 2018.

PASSIVO

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

Saldo al 31/12/2019	542.384
Saldo al 31/12/2018	182.384

Variazioni	360.000



Il conto 320301 "Altri fondi" pari ad euro 182.384 accoglie il "Fondo manutenzione patrimonio immobiliare", il "Fondo spese legali" e il "Fondo nazionale per la prevenzione, protezione e sicurezza sul lavoro".

Dal 2014 non è più presente il "Fondo accantonamento premio incentivante" in ottemperanza al principio contabile OIC n. 13 che prevede che gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri vadano iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio dei costi per natura. L'accantonamento del premio incentivante dipendenti e dirigenti, pertanto, dal 2014 è imputato direttamente a costo nella classe B.9 senza imputazione ad un apposito fondo.

Al 31/12/2019 è stato accantonato l'importo di euro 360.000 al "Fondo oneri per conguaglio canoni Regol. reg. 4/2019 e D.G.R. n. 1919/2019" a seguito della necessità di imputare al bilancio 2019 le note di accredito relative ai canoni ERP che saranno emesse nel corso del 2020 dopo la chiusura del consuntivo 2019.

Infatti a seguito delle modifiche apportate alla L.R. n. 39/2017, è stata confermata la retroattività delle stesse dal 01/07/2019, con conseguente necessità di conguaglio dei canoni da effettuarsi nel corso del 2020. Inoltre, come previsto dall'art. 1 del Regolamento regionale n. 4 del 19/12/2019 "Modifiche al Regolamento regionale n. 4 del 10/08/2018" l'eventuale opzione per l'imponibilità Iva da parte dell'Ente proprietario non incide sul canone effettivamente dovuto dall'assegnatario. L'Ater di Belluno, a differenza di altre aziende, ha mantenuto l'opzione Iva anche a seguito della predetta necessità di scomputo della stessa dal canone di locazione a seguito di valutazioni in termini di convenienza economico/finanziaria ed in termini di opportunità. A seguito di nota regionale del 30/12/2019 che ha specificato come le modifiche apportate e le disposizioni attuative comportano una rideterminazione dei canoni da applicare agli assegnatari di alloggi ERP a far data dal 01/07/2019 (come riportato nella DGR n. 1180 del 06/08/2019) l'azienda nel mese di maggio/giugno 2020 (anche a seguito della nota Arav del 03/04/2020) ha iniziato le procedure di calcolo dei conguagli dei canoni emessi in prima battuta nei mesi di gennaio e febbraio 2020 e successivamente nel periodo 01/07/2019 - 31/12/2019. Tali conguagli riguardano quindi le modifiche apportate alla L.R. 39/2017 e lo scomputo dell'Iva dai canoni applicata nella misura del 10% dal 01/07/2019 in maniera generalizzata su canoni degli alloggi ERP. Ai fini dell'impatto dei predetti conguagli sul bilancio 2019, stante la necessità di emettere delle note di accredito di competenza del 2019, si è proceduto a rilevare al 31/12/2019 un accantonamento al Fondo oneri per conguaglio canoni. Il conguaglio dei canoni dell'anno 2019 rientra infatti nella casistica del punto 6) delle definizioni dell'OIC n. 31 (principio contabile) essendo passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi. L'accantonamento, come sopra specificato, è stato pari ad euro 360.000 e sarà conguagliato nel corso del 2020 a seguito dell'emissione delle relative note di accredito per gli assegnatari attivi alla data di emissione e per quelli cessati dopo la data del 31/12/2019. Le operazioni di conguaglio comporteranno nel corso del 2020 delle restituzioni agli assegnatari che hanno versato in eccesso rispetto al dovuto unitamente alla compensazione di una eventuale morosità pregressa.

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

L'ammontare del debito, in ottemperanza alla vigente normativa ed ai vigenti CCNL, è pari a quello delle indennità da corrispondere ai dipendenti in caso di cessazione del rapporto di lavoro alla data del bilancio.

In sintesi, i movimenti dell'esercizio sono stati i seguenti:

Fondo al 31/12/2018	813.728
Anticipi corrisposti	0
Indennità liquidate	111.611
Accantonamento e rivalutazioni	<u>62.779</u>
Fondo al 31/12/2019	<u>764.896</u>



D) DEBITI

Saldo al 31/12/2019	1.733.878
Saldo al 31/12/2018	1.408.064

Variazioni	325.814

In dettaglio:	2018	2019
3404 Debiti verso altri finanziatori	0	0
3405 Acconti da clienti per acquisto immobili ERP	40.323	340.273
3406 Debiti verso fornitori	270.906	223.104
3410 Debiti per gestione speciale (L. 560/93)	54.186	67.522
3411 Debiti tributari	21.653	64.060
3412 Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.763	10.774
3413 Altri debiti	1.011.233	1.028.145
	-----	-----
T O T A L E	1.408.064	1.733.878

L'art. 6, comma 8, lettera g) del D.Lgs. 139/2015 è intervenuto sull'art. 2426 del C.c. riformulando le disposizioni contenute nel n. 8 al fine di introdurre il criterio del costo ammortizzato anche per la valutazione dei debiti (oltre che per i crediti e per i titoli). Inoltre il punto n. 8 prevede che la valutazione dei debiti vada effettuata anche tenendo conto del fattore temporale. In base alle condizioni contrattuali previste per il debito può essere necessario per la valutazione dello stesso l'applicazione di uno dei due criteri o di entrambi in base rispettivamente alla presenza o meno di costi di transazione e dall'allineamento o meno del tasso di interesse contrattuale a quello di mercato.

I nuovi criteri del costo ammortizzato e dell'attualizzazione non sono stati applicati nella valutazione dei debiti stessi in quanto gli effetti sarebbero irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni ad esse relativi. Tutti i debiti sono infatti a breve termine (con scadenza inferiore ai 12 mesi) ad eccezione dei depositi cauzionali i quali non hanno costi di transazione e sono infruttiferi. Non ci sono inoltre mutui in essere.

Di seguito si commentano le *principali* voci:

MUTUI

La voce accoglieva il debito residuo dei mutui concessi all'Azienda da parte della Cassa Depositi e Prestiti, mutui estinti alla data del 31/12/2015.

DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI

L'importo comprendeva il debito verso l'Ente Poste per spese su liquidazione di interessi attivi maturate al 31/12/2017 e pagate nell'esercizio successivo. Debito non presente al 31/12/2019.



ACCONTI

Il conto contabilizza l'importo, da un lato, delle fatture emesse in acconto al committente Comune di Belluno per i lavori di manutenzione straordinaria al Palazzo ex Zanolli, di proprietà dello stesso, di cui alla Convenzione Comune/Ater rep. 132 del 08/06/2016. Al 31/12/2019 sono inoltre contabilizzati per euro 299.950 gli acconti da clienti per acquisto di immobili di ERP di cui al piano straordinario ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7 del 18/03/2011 fatturati nel 2019 la cui vendita, con la stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, si perfezionerà nel 2020.

DEBITI VERSO FORNITORI

Il conto accoglie i debiti verso i fornitori non ancora liquidati alla data del 31/12/2019 e l'ammontare delle fatture e costi da ricevere, di competenza del 2019, ma contabilizzate a seguito di documenti datati o pervenuti in data successiva al 31/12/2019.

DEBITI TRIBUTARI

La voce accoglie il debito IRES (euro 43.582) e il debito IRAP (euro 20.560) derivanti dalle rispettive dichiarazioni dopo l'accertamento delle imposte di competenza e al netto degli acconti versati nel 2019.

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE

La voce registra i debiti verso gli Enti previdenziali e assistenziali al 31/12/2019.

ALTRI DEBITI

I conti ammontano complessivamente ad euro 1.095.667 e riguardano *principalmente*: i depositi cauzionali da inquilini per euro 624.682 (conto 341303) di cui euro 113.975 riguardano depositi cauzionali di assegnatari cessati che sono in fase di restituzione agli stessi, il debito nei confronti della Regione Veneto per euro 225.458 (all'interno del conto 341304) per il versamento dello 0,40% del valore locativo di cui all'art. 37 della L.R. n. 39/2017, il debito relativo al Fondo di Solidarietà ex art. 47 della L.R. 39/2017 per euro 29.814 e il debito verso i dipendenti per ferie non godute al 31/12/2019, ma di competenza dell'anno 2019 per Euro 40.283, dal 2014 il debito verso i dipendenti e dirigenti per le rispettive quote di premio di produzione di competenza del 2019 da erogare nel 2020 con i relativi contributi (in applicazione del principio contabile OIC n. 13 che prevede che gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri vadano iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio dei costi per natura) nonché il debito per la gestione speciale relativamente ai rientri della L. n. 560/93.

E) RATEI E RISCOINTI

Il conto ammonta a complessivi euro 25.658 ed è composto da Ratei passivi per euro 315 (spese postali maturate fino al 31/12/2019 e non ancora saldate) e da Risconti passivi per euro 25.343 derivanti dalla quota di interessi attivi per vendite rateali L.R. n. 11/01 s.m.i e L.R. n. 07/11 fatturati negli anni precedenti, ma di competenza di anni successivi.

CONTI D'ORDINE

Con il D.Lgs. n. 139/2015 è stato recepito il contenuto della Direttiva n. 2013/34UE che ha aggiornato la disciplina prevista dal Codice Civile in materia di bilancio di esercizio.



In particolare l'art. 6 del citato decreto legislativo ha abrogato il comma 3 dell'art. 224 del C.c. e quindi nello stato patrimoniale non vanno più evidenziati i conti d'ordine. Le informazioni relative agli stessi sono ora richieste in nota integrativa.

I conti 7101011 e 7101012 accolgono per euro 1.116.976 i fondi disponibili in contabilità speciale (Banca d'Italia), relativi agli introiti incassati dalle vendite di alloggi di cui alla legge 560/93, versati a partire dal 1995, nonché i finanziamenti provenienti dalla Regione (ex CER); vengono altresì contabilizzate le somme fatturate agli affittuari per conto del Comune di Perarolo di Cadore e i relativi incassi, in ragione di apposita convenzione, con un saldo pari ad euro 13.191.

Descrizione	Importo anno 2019	Importo anno 2018
CONTI D'ORDINE		
1) Fidejussioni prestate		
2) Fabbricati in gestione		
2.a Convenzione con il Comune di Perarolo di Cadore	13.191,00	13.154,00
2.b Convenzione con il Comune di Perarolo di Cadore	-13.191,00	-13.154,00
3) Depositi e cauzioni		
3.a Depositi cauzionali presso Cariparo		
3.b Depositi cauzionali presso Cariparo		
3.c Depositi cauzionali presso Veneto Banca		
3.d Depositi cauzionali presso Veneto Banca		
4) Finanziamenti presso Tesoreria Provinciale		
4.a Fondi L. 560/93 e Fondi regionali ed ex CER	1.116.976,00	1.070.645,00
4.b Fondi L. 560/93 e Fondi regionali ed ex CER	-1.116.976,00	-1.070.645,00
TOTALE 4		
5) Beni di terzi presso l'Azienda		

COMMENTI ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

Con il D.Lgs. n. 139/2015 è stato recepito il contenuto della Direttiva n. 2013/34UE che ha aggiornato la disciplina prevista dal Codice Civile in materia di bilancio di esercizio. Le nuove disposizioni, come previsto espressamente dall'art. 12 del predetto decreto legislativo, sono entrate in vigore il 1° gennaio 2016 e si applicano ai bilanci relativi agli esercizi finanziari aventi inizio a partire da quella data.

In particolare, l'art. 6 del citato D. Lgs. ha apportato una serie di modifiche agli schemi del bilancio d'esercizio ordinario ex art. 2424 e 2425 del C.c.

Le novità relative al Conto Economico sono individuabili in:

- nella macroclasse "C) Proventi e Oneri finanziari" le voci sono state integrate con l'indicazione dei proventi/oneri derivanti da imprese sottoposte al controllo delle controllanti;
- la macroclasse "D) Rettifiche di valore di attività finanziarie" è stata ridenominata in "D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie" e nella stessa sono state inserite specifiche voci riservate alle rivalutazioni/svalutazioni degli strumenti finanziari derivati;
- è stata eliminata l'area straordinaria del Conto Economico, ossia la macroclasse E, composta dalle voci E.20 e E.21.

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A – B) = Euro 819.437.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

A.1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi, pari a euro 3.502.590 sono così composti:

	2018	2019
A.1.a Cessione interventi edilizi destinati alla vendita	€ 0,00	€ 0,00
A.1.b Canoni di locazione alloggi ERP	€ 2.569.441,00	€ 2.647.467,00
A.1.c Canoni di locazione alloggi non ERP	€ 320.741,00	€ 299.701,00
A.1.d Altri ricavi	€ 503.455,00	€ 555.422,00
A.1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	€ 3.393.637,00	€ 3.502.590,00

Più in dettaglio:

La voce A.1.a Cessioni interventi edilizi destinati alla vendita accoglie gli importi fatturati a seguito delle vendite degli immobili merce. Nel corso del 2019 non si sono effettuate vendite in questo settore.

La voce A.1.b Canoni di locazione alloggi ERP accoglie tutti i canoni di locazione degli alloggi ERP calcolati secondo le modalità previste dalla Ex L.R. 10/96 per i contratti in essere nel periodo 01/01/2019 – 30/06/2019 e dalla L.R. 39/2017 per i contratti nuovi stipulati nello stesso periodo e per tutti i contratti dal 01/07/2019 al 31/12/2019. Con legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017 e con il successivo Regolamento regionale n. 4 del 10 agosto 2018 è stata infatti riformata la disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica. Successivamente, con deliberazione n. 272 del 8/03/2019 la Giunta regionale ha fornito indicazioni in merito alla corretta applicazione dell'art. 7 del Regolamento regionale n. 4/2018, sul calcolo dei canoni di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, stabilendo di procedere all'applicazione dei nuovi canoni, per i contratti in essere, a partire dal 1/07/2019 (disposizione ribadita anche nella nota regionale del 21/06/2019).



La voce A.1.c Canoni di locazione alloggi non ERP accoglie tutti i rimanenti canoni di locazione ad uso abitativo non calcolati in base alla Ex L.R. 10/96 e alla L.R. 39/2017. Si segnala però che con deliberazione del C.d.A. n. 70 del 23/12/2019 si è stabilito che i canoni di locazione degli assegnatari riservatari appartenenti alle Forze dell'ordine siano calcolati secondo le modalità dell'art. 29, comma 3 della L.R. 39/2017, applicando i valori medi delle fasce e sub-fasce previste negli accordi territoriali, comunque non inferiori ai valori minimi. Il relativo canone deve poi essere comprensivo dell'importo dell'Iva in analogia a quanto disposto dall'art. 7 comma 5 bis del Regolamento regionale n. 4 del 10/08/2018 come modificato dall'art. 1 del Regolamento regionale n. 4 del 19/12/2019.

La voce A.1.d Altri ricavi accoglie *principalmente* i ricavi derivanti dalle locazioni di aree e di unità immobiliari ad uso non abitativo, dai rimborsi e proventi derivanti dall'amministrazione e manutenzione degli stabili, dai corrispettivi diversi (diritti di segreteria e compensi per conto dei Comuni), dai corrispettivi per servizi a rimborso (spese anticipate in nome e per conto degli inquilini) e da convenzioni stipulate con i vari Comuni della Provincia di Belluno.

A.2 VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI INTERVENTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

L'attività relativa alla costruzione dei beni merce è attualmente ferma e non vi sono state alienazioni nel corso del 2019.

A.3 VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Nel 2018 è iniziato un intervento di manutenzione straordinaria su sei alloggi di proprietà comunale a Belluno di cui alla convenzione Comune/Ater del 09/06/2016. L'ammontare dei "lavori in corso su ordinazione" al 31/12/2019 è pari ad euro 41.391 pari al totale dei costi sostenuti fino a questa data. L'intervento terminerà nel corso del 2020.

A.4 INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

La voce pari euro 59.594 comprende:

- per Euro 28.324 la capitalizzazione dei costi sopportati per l'attività di progettazione e direzione lavori di interventi di edilizia finanziati con fondi pubblici;
- per Euro 31.270 la capitalizzazione dei costi per spese tecniche di interventi di manutenzione.

A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI

Tale voce, pari a euro 2.085.124, è così composta:

	2018	2019
A.5.a Contributi in c/esercizio	€ 2.800,00	€ -
A.5.b Quota contributi in conto capitale	€ 1.683.902,00	€ 1.689.009,00
A.5.c Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	€ 49.492,00	€ 354.430,00
A.5.d Rimborsi e proventi diversi	€ 27.791,00	€ 41.685,00
A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI	€ 1.763.985,00	€ 2.085.124,00



Più in dettaglio:

- la voce A.5.a Contributi in conto esercizio contabilizzava nel 2018 il contributo percepito da Fondimpresa per la copertura del costo dei corsi di formazione svolti dal personale dipendente nel corso del 2018. Non ci sono contributi in conto esercizio nel 2019.
- la voce A.5.b Quota contributi in c/capitale compensa gli ammortamenti degli alloggi realizzati con contributo pubblico. Il totale degli ammortamenti di cui al punto B.10 dei Costi della Produzione, pari ad euro 1.782.722, viene compensato per la quota di euro 1.689.009 in quanto relativa agli immobili realizzati con contributo pubblico, mentre la differenza di euro 93.714 corrisponde alla quota di ammortamenti non compensata data dagli ammortamenti dei beni mobili pari ad euro 7.338 e dagli ammortamenti degli immobili realizzati con fondi propri Ater pari ad euro 86.376. In entrambi gli ultimi due casi l'ammortamento non deve essere compensato a ricavo, in quanto, non essendoci un contributo percepito per la realizzazione/acquisizione dei relativi beni, il costo dell'ammortamento rappresenta un onere effettivamente sostenuto dall'Azienda;
- la voce A.5.c Plusvalenze patrimoniali da alienazioni contabilizza le plusvalenze realizzate a seguito di vendite di immobili in base a leggi di alienazione di patrimonio di ERP. A seguito della eliminazione della parte straordinaria del conto economico, in cui erano precedentemente contabilizzate fino all'anno 2015, vengono ora collocate nella voce A.5.c. Nel 2019 le plusvalenze da vendita di alloggi ERP sono pari ad euro 354.430 rispetto agli euro 49.492 del 2018 a causa dell'incremento del numero di vendite di alloggi di cui al Piano straordinario di vendita ex L.R. 7/2011.
- la voce A.5.d Rimborsi e proventi diversi accoglie principalmente i ricavi derivanti dall'attività di istruttoria delle pratiche per l'alienazione di alloggi, i rimborsi per assicurazione danni a fabbricati, sponsorizzazioni e sopravvenienze attive rappresentate dalla chiusura del debito verso un fornitore il cui credito non è più possibile saldare in quanto ha chiuso la propria attività da più di 10 anni.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

B. 06 COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI.

La voce in oggetto, pari a euro 7.823, è composta principalmente dai costi sostenuti per la cancelleria (euro 6.164).

B.07 COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto, pari a Euro 1.012.865, risulta così dettagliata:

	2018	2019
B.07.a Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	-	-
B.07.b Altri costi per servizi	724.974	1.012.865
COSTI PER SERVIZI	724.974	1.012.865

Ancor più in dettaglio:

- la voce B.07.a Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita contiene i costi sostenuti per la realizzazione degli interventi destinati alla vendita. Nessun costo è stato sostenuto nel 2019.
- la voce B.07.b Altri costi per servizi contiene:

spese generali	€ 220.858
spese di amministrazione degli stabili	€ 138.725
spese di manutenzione ordinaria degli stabili	€ 310.919
spese di manutenzione straordinaria non capitalizzabile	€ 158.866
spese per servizi a rimborso	€ 124.454
spese per interventi edilizi	€ 59.043
	€ 1.012.865

In ottemperanza a quanto previsto dalla deliberazione del C.d.A. n. 33 del 01/07/2019 i costi di manutenzione straordinaria su cespiti aziendali sono stati in via prioritaria contabilizzati a conto economico nel rispetto delle disposizioni civilistiche, fiscali e contenute nei principi contabili. Le spese di manutenzione straordinaria non capitalizzabile sono state pari ad euro 158.866 nel 2019.

Tra le spese generali sono compresi, per un totale di euro 65.093, anche i compensi al revisore dei conti, al Consiglio di Amministrazione in carica dal 18/09/2018 e i relativi rimborsi spese così suddivisi:

- Compenso Consiglio di Amministrazione: euro 55.088;
- Compenso revisore dei conti: euro 9.108;
- Rimborsi spese del C.d.A.: euro 897 per trasferte di carattere istituzionale;
- Rimborsi spese revisori dei conti: euro 0.

B. 09 COSTI PER IL PERSONALE

La ripartizione di tali costi, pari a euro 1.298.940, è la seguente:

	2018	2019
B.09.a Salari e stipendi	€ 855.412,00	€ 895.719,00
B.09.b Oneri sociali	€ 240.066,00	€ 247.992,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	€ 75.385,00	€ 76.691,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili	€ -	€ -
B.09.e Altri costi	€ 77.241,00	€ 78.538,00
TOTALE	€ 1.248.104,00	€ 1.298.940,00

Il costo del personale del 2018, considerando l'accantonamento al fondo premio incentivante dipendenti e dirigenti (erogato nel 2019), è pari ad euro 1.248.104 e pertanto l'incremento del costo del 2019 rispetto all'anno precedente è pari ad euro 50.836.



Tale incremento del costo del personale è dovuto ad una serie di fattori incrementativi e decrementativi verificatisi nel corso del 2019 che sinteticamente possono essere riassunti in:

- aumento della paga base dal 1° dicembre 2018 previsto al punto h) del verbale di accordo del 10/07/2016 per il rinnovo del CCNL Utilitalia. Tale impatto si è avuto quindi per tutto il 2019;
- con deliberazione del C.d.A. n. 14 del 27/11/2018 è stato nominato, ai sensi degli artt. 10, comma 6, lett. E) e 12 della L.R. 39/2017 il Direttore dell'Azienda nella persona del dott. Alberto Pinto a far data dal 01/12/2018. Tale incarico verrà svolto in aggiunta alle funzioni proprie di Dirigente amministrativo. Il trattamento giuridico ed economico attribuito per la durata dell'incarico di Direttore, sarà pari a quello spettante ai Direttori di Direzione regionale di cui alla L.R. 31.12.2012 n. 54; cessazione conseguente dell'incarico di dirigente delegato (in essere dal 12/10/2016) e del conseguente compenso aggiuntivo annuo di euro 6.500 lordi originariamente assegnato con il decreto n. 47 del 12/10/2016 dal Commissario straordinario. L'incremento di costo dovuto questa nuova funzione ha impattato quindi per tutto il 2019;
- con la stessa deliberazione del C.d.A. n. 14 del 27/11/2018 è stato nominato, ai sensi degli artt. 10, comma 6, lett. E) e 12 della L.R. 39/2017, il Vicario del Direttore nella persona dell'ing. Raffaele Riva – dirigente dell'Area Tecnica riconoscendogli oltre al trattamento economico personale derivante da TMG, scatti di anzianità e superminimo consolidati, il trattamento economico aggiuntivo non assorbibile da futuri aumenti contrattuali per la funzione di Vicario del Direttore concordato in sede ARAV tra i Presidenti nella seduta del 26/10/2018, ed in particolare per ATER Belluno, di Euro 8.000,00 annue lorde da corrisondersi in ratei di 14 mensilità fino al pensionamento; cessazione conseguente dell'incarico di dirigente delegato (in essere dal 28/04/2016) e del conseguente compenso aggiuntivo annuo di euro 9.400 lordi originariamente assegnato con il decreto n. 29 del 27/04/2016 dal Commissario straordinario. Il relativo decremento di costo ha impattato quindi per tutto il 2019;
- riconoscimento economico del superminimo ad un dipendente di VIII° livello dal 01/12/2018 a seguito di revisione di precedente variazione al trattamento economico come previsto dalle deliberazioni del C.d.A. n. 13 del 27/11/2018 e n. 5 del 29/01/2019. L'incremento di costo dovuto ha impattato quindi per tutto il 2019;
- assunzione dal 02/05/2018 di due dipendenti di area amministrativa rispettivamente di livello 5B e 6B e assunzione dal 02/06/2018 di una dipendente di area amministrativa il cui costo ha impattato per l'intero anno 2019;
- assunzione dal 02/05/2019 di una dipendente di livello 5B a seguito scorrimento graduatoria finale di procedura selettiva di cui al decreto del Commissario Straordinario n. 5 del 05/04/2018;
- dimissioni dal 31/07/2019 di un dipendente di livello 6A nell'area tecnica;
- dimissioni dal 31/07/2019 di una dipendente di livello 5A nell'area amministrativa;
- assunzione dal 02/09/2019 di un dipendente di livello 6B nell'area tecnica a seguito di graduatoria finale di procedura selettiva di cui alla deliberazione del C.d.A. n. 39 del 08/08/2019;
- a partire dalla retribuzione del mese di luglio 2019 e per quattro mesi è stata riconosciuta a tutti i lavoratori in forza all'azienda l'elemento di copertura economica (E.C.E.) in attesa della sottoscrizione del nuovo CCNL come specificato dalla nota di Utilitalia del 12/07/2019.

Della quota di trattamento di fine rapporto accantonata al fondo TFR, pari ad euro 76.691, una parte pari ad euro 11.518 è stata girata ai fondi di previdenza complementare ai quali due dipendenti aderiscono dal 2010.

In ottemperanza al principio contabile OIC n. 13 dal 2014 gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri vanno iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio dei costi per natura. L'accantonamento al fondo premio incentivante dipendenti e dirigenti pertanto, dal 2014, è iscritto nelle voci della classe B.09. e del conto economico e non più nelle voci della classe B.13.



B. 10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

La voce, pari a Euro 1.782.722, è così suddivisa:

B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali pari ad euro 1.471;

B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali per euro 1.781.251. Si rileva in proposito che è stata scorporata l'area dei beni strumentali come previsto dall'attuale ordinamento legislativo ai fini del calcolo dell'ammortamento stesso.

B. 12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI

La voce ha accolto nel 2016 l'accantonamento al fondo spese legali e l'accantonamento al fondo svalutazione crediti. Nel 2019 non sono stati effettuati accantonamenti.

B. 13 ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce accoglieva fino al 2013 l'accantonamento delle incentivazioni contrattualmente previste per il personale ed i relativi contributi a carico dell'Azienda, dal 2014 contabilizzato nella voce B.09.e. Accoglieva inoltre, sempre fino al 2013, l'accantonamento al fondo nazionale prevenzione, protezione e sicurezza sul lavoro (Rubes Triva) in ottemperanza alle disposizioni del CCNL del personale dipendente non dirigente che dal 2014 va contabilizzato direttamente a costo in B.09.b tra gli oneri sociali. Nel 2019 si è proceduto ad accantonare l'importo stimato del conguaglio canoni degli alloggi ERP relativo all'anno 2019 calcolato a seguito delle modifiche apportate ai criteri di calcolo stabiliti dalla L.R. n. 39/2017 e alla necessità di scorporare dall'importo del canone la quota di Iva applicata agli assegnatari a seguito dell'esercizio dell'opzione Iva da parte dell'azienda ai sensi dell'art. 10 comma1 del DPR 633/72. Ai fini dell'impatto dei predetti conguagli sul bilancio 2019, stante la necessità di emettere delle note di accredito di competenza del 2019, si è proceduto a rilevare al 31/12/2019 un accantonamento al Fondo oneri per conguaglio canoni. Il conguaglio dei canoni dell'anno 2019 rientra infatti nella casistica del punto 6) delle definizioni dell'OIC n. 31 (principio contabile) essendo passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi. L'accantonamento sarà conguagliato nel corso del 2020 a seguito dell'emissione delle relative note di accredito per gli assegnatari attivi alla data di emissione e per quelli cessati dopo la data del 31/12/2019.

B. 14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale voce, pari ad euro 406.912, è così composta:

	2018	2019
B.14.a Fondo regionale ERP art. 37 L.R. 39/2017	€ 220.159,00	€ 225.458,00
B.14.b Fondo sociale (Solidarietà) art. 47 L.R. 39/2017	€ 29.402,00	€ 29.814,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	€ -	€ -
B.14.d Altri oneri	€ 355.240,00	€ 151.640,00
TOTALE	€ 604.801,00	€ 406.912,00

Più in dettaglio, la voce B.14.d, accoglie:



Imposta di registro	€ 54.371,00
Imposta di bollo	€ 15.191,00
IVA indetraibile pro-rata	-€ 9.140,00
I.M.U.	€ 51.013,00
Altre imposte e tasse	€ 2.936,00
Multe, ammende, sanzioni e imposte	€ 8,00
TASI	€ 4.468,00
Spese per servizi anticipate ad ex inquilini	€ 14.910,00
Contributi associativi diversi	€ 10.880,00
Diritti camerali	€ 531,00
Spese per abbonamenti vari	€ 3.244,00
Sopravvenienze passive ordinarie	€ 2.404,00
Minusvalenze da alienazioni di beni mobili	€ 824,00
	€ 151.640,00

Rispetto al 2018 il totale degli oneri diversi di gestione subisce una contrazione di circa 200.000 euro dovuta essenzialmente al dimezzamento dell'imposta di registro e alla contrazione dell'imposta di bollo sui contratti di locazione degli alloggi ERP, che essendo stati assoggettati ad Iva dal 01/07/2019, hanno comportato una non applicazione per tutto il secondo semestre 2019 dell'imposta di registro e una riduzione dell'imposta di bollo per lo stesso periodo. Una forte incidenza inoltre nella riduzione degli oneri di cui alla voce B.14.d del conto economico è dovuta all'azzeramento dell'Iva indetraibile pro rata che passa in percentuale dal 68% del 2018 al 29% del 2019 e che in valore assoluto comporta un valore positivo a seguito delle rettifiche iva effettuate in sede di dichiarazione annuale.

C . PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C. 15 PROVENTI DA PARTECIPAZIONI

La voce era costituita nel 2017 dalla plusvalenza derivante dalla alienazione in data 17/10/2017 della quota residua, pari al 2%, della partecipazione nella S.I.T. SRL al Consorzio dei Comuni del Bacino Imbrifero Montano del Piave appartenenti alla Provincia di Belluno, come previsto dal D.C.S. n. 18 del 14/06/2017. Non è presente nel 2019.

C. 16 ALTRI PROVENTI FINANZIARI

La voce, pari ad euro 15.615, è così suddivisa:

- C.16.a: si tratta di proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni pari ad euro 3.610 e accoglie gli interessi di competenza relativi all'alienazione di alloggi ai sensi della L.560/93, della L. n. 11/01 (L. n. 29/02) e della L. R. n. 7/2011 effettuati in forma rateale;
- C.16.d: si tratta di proventi finanziari diversi dai precedenti, accoglie gli interessi attivi riconosciuti dalla Banca cassiera (euro 11.002), gli interessi attivi di mora (euro 425), gli interessi attivi c/clienti (euro 394) e gli interessi attivi diversi (euro 183).



C. 17 INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

La voce, pari ad euro 423, è così costituita:

C.17.e: si tratta degli interessi sui depositi cauzionali per euro 272, degli interessi passivi per ritardato pagamento dell'imposta di registro di contratti di locazione per euro 11 e le somme a compensazione ricavo interessi alienazione rateale alloggi ai sensi della L. 560/93 precedentemente collocate nell'area straordinaria per euro 139.

20 IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

IRES

L'IRES di competenza 2019 (la cui aliquota è scesa nel 2017 dal 27,5% al 24% come previsto dalla Legge di stabilità 2016 - aliquota ridotta alla metà per gli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati come previsto dal art. 6 comma 8 del D.P.R. n. 601 del 29/09/1973, disposizione dapprima soppressa dalla Legge di Bilancio 2019 e poi ripristinata dalla L. n. 12 del 11/02/2019 che ha convertito in legge, con modificazioni, il D.L. n. 135 del 14/12/2018), considerata l'applicazione del principio contabile sulle imposte anticipate, è pari ad euro 174.522. Nel calcolo dell'imposta è stata applicata la deduzione dal reddito d'impresa pari al rendimento nozionale del capitale proprio (ACE), come previsto dall'art. 1 del D.L. n. 201/2011, dapprima soppresso dall'art. 1, comma 1080 della Legge di Bilancio 2019 e poi ripristinato dall'art. 1, comma 287, lett. a) della Legge di Bilancio 2020 che ha permesso un risparmio di imposta pari ad euro 13.750 con l'applicazione dell'aliquota da applicare all'incremento patrimoniale pari al 1,3% per l'anno 2019.

E' stata applicata inoltre la deducibilità dall'imponibile IRES dell'IRAP pagata nel 2019 corrispondente al costo del lavoro 2019 indeducibile IRAP, ai sensi dell'art. 2 D.L. 201/2011, con un risparmio di imposta pari ad euro 20.

Si segnala inoltre come l'art. 1 commi 715 e 716 della Finanziaria 2014 abbia modificato in parte l'indeducibilità dell'IMU prevista dall'art. 14 del D.Lgs. n. 23/2011 introducendo la parziale deducibilità dell'IMU relativa agli immobili strumentali dal reddito d'impresa. Per il 2019 tale deducibilità è fissata nella misura del 50%. Il risparmio di imposta è stato pari ad euro 413.

La Legge n. 205/2017, modificando l'articolo 14, comma 2-septies, D.L. n. 63/2013, ha disposto che dal 2018 possono fruire della detrazione per risparmio energetico gli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) comunque denominati per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica. L'intervento è oggetto di detrazione fiscale solo relativamente alla parte non finanziata con contributo. Le spese sostenute per gli interventi di risparmio energetico sono detraibili in base al principio della competenza per i soggetti titolari di reddito di impresa in contabilità ordinaria. In applicazione dell'art. 109, comma 2, TUIR per i servizi si considera la data in cui risultano ultimate le prestazioni. Per gli interventi eseguiti su parti comuni del condominio dotato di codice fiscale, le fatture / ricevute di pagamento sono intestate al condominio e successivamente l'amministratore certifica in capo ad ogni condomino la quota di spesa ad esso imputabile. Nel corso del 2019 sono stati ultimati 2 interventi rientranti nella casistica in parola. Un intervento ha riguardato due fabbricati in comune di Mel (BL) con lavori di adeguamento dell'impianto termico centralizzato alla L. n. 102/2014 con sostituzione della caldaia. L'amministratore dei condomini ha certificato le quote di competenza della nostra azienda che ha quindi beneficiato a partire dal 2019 della detrazione fiscale del 50% su un totale di spesa di euro 93.316 pari ad euro 4.666 annue per 10 anni di risparmio Ires. Un secondo intervento ha riguardato, per un totale di spesa di euro 109.466, la manutenzione straordinaria degli impianti termici di tre



edifici distinti in comune di Belluno con sostituzione del generatore di calore con uno nuovo a metano a condensazione ad alto rendimento ed installazione di valvole termostatiche finalizzate alla contabilizzazione del calore. L'intervento ha beneficiato della detrazione fiscale del 65% in 10 anni a partire dal 2019 con una detrazione annua di Ires pari ad euro 7.115

IRAP

L'IRAP di competenza del 2019 è pari ad euro 25.152. Tale importo è superiore rispetto al dato del 2018 (euro 4.592).

La differente contabilizzazione dei contributi regionali di competenza del 2019 rispetto al 2018, ha portato ad un incremento dell'onere relativo. I contributi pervenuti dalla Regione Veneto vengono contabilizzati ad incremento del patrimonio netto non passando quindi per il conto economico essendo l'Ater ente strumentale della Regione e svolgendo la Regione il ruolo del socio di riferimento i mezzi finanziari conferiti per l'esercizio dell'attività istituzionale sono apporti di capitale e come tali imputati a patrimonio netto dell'azienda. Fino al 2018 la contabilizzazione a patrimonio netto avveniva al momento dell'incasso del contributo. Dal 2019, in accordo con la Regione Veneto, i contributi sono contabilizzati a credito (sempre a fronte dell'incremento del patrimonio netto) al momento dell'impegno regionale ad erogare il contributo stesso in base a crono programma lavori. L'art. 5, comma 3 del D. Lgs. 446/97 dispone che "i contributi erogati in base a norma di legge concorrono in ogni caso alla formazione del valore della produzione" e quindi sono soggetti all'IRAP. Alla luce però del nuovo metodo di contabilizzazione in bilancio e al fatto che i contributi concorrono alla formazione della base imponibile Irap secondo il criterio della competenza (per individuare il periodo d'imposta di competenza, con riferimento ai contributi spettanti a norma di legge, occorre avere riguardo al momento in cui si verifica la certezza giuridica della spettanza del contributo), la tassazione ad Irap dei contributi di competenza del 2019 ha riguardato quelli incassati nel 2019 e quelli registrati a credito al 31/12/2019 (e quindi non ancora incassati nel 2019) ma dei quali si ha certezza giuridica della loro spettanza (nota regionale del 22/04/2020 prot. 0164508 – Riconciliazione delle partite debitori e creditorie al 31/12/2019 – asseverazione verbale n. 3 del Revisore Unico del 11/05/2020 trasmessa in Regione Veneto con nota aziendale prot. 2076 del 11/05/2020).

L'importo dei contributi tassato ai fini IRAP nel 2019 ed inserito pertanto tra le variazioni in aumento nel rigo IC51 codice 3 del Modello IRAP 2020 è stato pari a euro 1.075.094 dato dalla somma dei contributi di competenza del 2019 di cui incassati nel 2019 pari ad euro 330.000 e contabilizzati a credito verso la Regione Veneto al 31/12/2019 pari a euro 865.094 (che si incasseranno nel 2020).

Il calcolo dell'IRAP di competenza del 2019 è stato anche condizionato dall'indeducibilità ai fini dell'imposta dell'accantonamento al Fondo oneri per conguaglio canoni che essendo contabilizzato nella voce B.13) del conto economico risulta non deducibile ai sensi dell'art. 5, D.lgs. n. 446/1997 – determinazione della base imponibile con metodo da bilancio.

Si segnala inoltre come le deduzioni previste dall'art. 11, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 446/1997 relative al cuneo fiscale (quota costo del personale deducibile IRAP) sono state elevate dal 2014 da euro 4.600 ad euro 7.500 per ogni lavoratore dipendente impiegato a tempo indeterminato e da euro 10.600 ad euro 13.500 per i lavoratori di sesso femminile nonché per quelli di età inferiore ai 35 anni.

IMPOSTE ANTICIPATE

Le imposte anticipate si riferiscono alla tassazione dell'accantonamento del premio incentivante che verrà pagato nel 2020 e alla tassazione dei compensi amministratori pagati nel 2020 e di competenza del 2019. Si riferiscono inoltre alla tassazione dell'accantonamento al fondo conguaglio canoni il cui costo risulta in deducibile nel 2019 generando quindi delle imposte che civilmente non sono di competenza.

Costo	Importo a fine 2018		Importo a fine 2019	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%
Compensi amministratori	2.731,43	327,77	12.480,00	1.497,60
Accant.to premio incentivante	75.706,00	9.084,72	77.303,00	9.276,36
Accant.to al fondo sval. crediti	-	-	-	-
Accant.to fondo conguaglio canoni	-	-	360.000,00	43.200,00
Accant. fondo spese legali	-	-	-	-
	78.437,43	9.412,49	449.783,00	53.973,96

La differenza tra le imposte anticipate che rappresentano il costo di competenza dell'anno 2019 (euro 9.412) derivanti da costi che diventano fiscalmente deducibili in tale anno e tra le imposte anticipate (euro 53.974) che rappresentano una rettifica di costo di competenza dell'anno 2019 (ricavo) derivanti dai costi che nell'anno 2019 non sono deducibili fiscalmente, incide sulla determinazione dell'IRES di competenza per euro - 44.561.

21 UTILE DELL'ESERCIZIO

L'utile netto dell'esercizio 2019 è pari ad euro 634.953 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di euro 53.073 (utile netto anno 2018: euro 688.026). Il risultato prima delle imposte (IRES – IRAP – Imposte anticipate) evidenzia un decremento rispetto al 2018 di euro 31.606 (Utile pre imposte 2019: euro 834.629 - Utile pre imposte 2018: euro 866.235). Tale riduzione è data da un decremento di euro 31.653 nella gestione caratteristica e da un incremento di euro 47 nella gestione finanziaria.

Tale utile netto sarà destinato, ai sensi dell'art. 36 comma 1 dello Statuto dell'Azienda, a riserva di utili.

Nel dettaglio:

Il risultato della gestione caratteristica evidenzia una lieve contrazione rispetto al dato dell'anno precedente dovuta ad un contemporaneo incremento del valore della produzione (euro 476.477) ed ad un incremento dei costi della produzione (euro 508.130).

Una voce rilevante di incremento dei ricavi della gestione caratteristica è data dall'aumento delle plusvalenze patrimoniali da alienazioni (euro 49.492 nel 2018 contro euro 354.430 nel 2019) dovuta al maggior numero di alienazioni effettuate.

L'incremento dei **ricavi** si registra anche nella voce A.1.b relativa ai canoni di locazione degli alloggi ERP. Come dettagliatamente specificato in precedenza, con la legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017 e con il successivo Regolamento regionale n. 4 del 10 agosto 2018 è stata riformata la disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica che ha inciso sul calcolo dei canoni di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ricalcolati per i contratti in essere, a partire dal 01/07/2019. Tale riforma normativa ha, inizialmente, comportato un aumento dei canoni che si evince dai valori espressi in bilancio. La voce non tiene conto della successiva modifica degli stessi a seguito dei conguagli da effettuarsi nel 2020, stante la necessità di emettere delle note di accredito di competenza del 2019, e rilevando al 31/12/2019 un accantonamento al Fondo oneri per conguaglio canoni. Il conguaglio dei canoni dell'anno 2019 rientra infatti nella



casistica del punto 6) delle definizioni dell'OIC n. 31 (principio contabile) essendo passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

I **costi** della produzione sono aumentati rispetto al 2018.

Gli altri costi per servizi esposti nella voce B.07.b vedono un incremento di euro 287.891 rispetto all'anno precedente a causa principalmente della contabilizzazione a costo delle spese di manutenzione straordinaria non capitalizzabile di cui alla deliberazione del C.d.A. n. 33 del 01/07/2019 (euro 158.866) e dell'incremento delle spese di manutenzione ordinaria del patrimonio che aumentano rispetto al 2018 di euro 58.709.

Il costo del personale, esposto nella voce B.09, aumenta rispetto a quella corrispondente del 2018. Il costo del personale del 2019 è pari ad euro 1.298.940 contro euro 1.248.104 del 2018 e pertanto l'incremento del costo rispetto all'anno precedente è pari ad euro 50.836. Tale aumento è stato ampiamente dettagliato nella relazione al punto B.09 del conto economico.

L'accantonamento al Fondo oneri per conguaglio canoni di cui al regolamento regionale n. 4/2019 e alla DGR n. 1919/2019 pari ad euro 360.000 ha comportato un incremento del costo contabilizzato alla voce B.13 "altri accantonamenti".

Gli oneri diversi di gestione di cui alla voce B.14 subiscono invece una forte contrazione in particolare alla voce B.14.d "Altri oneri" che si riduce rispetto al 2018 di euro 203.600 a seguito dell'azzeramento dell'Iva indetraibile pro rata come conseguenza dell'esercizio dell'opzione iva sui canoni di alloggi ERP nel 2019, del dimezzamento dell'imposta di registro e della relativa contrazione dell'imposta di bollo.

Il risultato della **gestione finanziaria** si mantiene stabile rispetto al 2018 con un incremento di euro 47. Gli interessi attivi presso banche si mantengono infatti in linea rispetto all'anno precedente ed ammontano ad euro 11.002. Un'attenta e lungimirante gestione finanziaria ha permesso quindi di contenerne gli effetti negativi della discesa dei tassi di interesse legati all'Euribor e di realizzare una buona redditività dalla liquidità aziendale. Nel 2020 la gestione del servizio di cassa è stata assegnata al Monte dei Paschi di Siena Spa che ha sostituito l'Unicredit Spa. Le condizioni economiche concordate in sede di gara hanno garantito uno spread dello 0.10% rispetto all'Euribor a tre mesi/ 360 media mese precedente. Nel 2020 si prevede una riduzione degli interessi attivi a causa della discesa dell'Euribor in terreno negativo.

L'utile netto dell'esercizio diminuisce, quindi, nel 2019 rispetto all'anno precedente di euro 53.073 a causa di una contrazione del risultato della gestione caratteristica. La contrazione dei canoni di locazione degli alloggi ERP a seguito delle modifiche alla L.R. 39/2017 e allo scorporo dell'Iva applicata nel secondo semestre 2019 è stata in parte compensata da una riduzione dei costi dell'Iva indetraibile pro rata e dell'imposta di bollo e registro. La contabilizzazione a costo delle spese per manutenzione straordinaria è stata controbilanciata dall'incremento delle plusvalenze patrimoniali da alienazioni del piano straordinario di vendita ex L.R. 7/2011 che dovrà concludersi entro il 2020.



BILANCIO CONSUNTIVO 2019

RELAZIONE DEL REVISORE UNICO



A.T.E.R.

**AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI BELLUNO**

Sede: Via B. Castellani, n.02 – 32100 Belluno (BL)

Registro delle Imprese di Belluno n.00092050251

Codice fiscale 00092050251

C.C.I.A.A. di Belluno n. 92321/1996 sez. ordinaria

Relazione unitaria del Revisore Legale dei Conti al Bilancio consuntivo esercizio 2019

Al Consiglio di Amministrazione

Premesso che, in qualità di Revisore Unico:

- sono stato nominato dalla Giunta Regionale del Veneto, con provvedimento n.1320 del 16.08.2016, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto del 02.09.2016;
- ho preso visione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, inviato in data 29 maggio 2020;
- ho svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 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. 27.1.2010, n. 39" e nella sezione B) la "relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto all'Ente in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.



Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Richiamo di informativa

Il Consiglio di Amministrazione ha predisposto il bilancio consuntivo nella prospettiva della continuità aziendale ed in assenza di qualsiasi segnale di crisi senza alcun richiamo specifico in nota integrativa, nonostante l'emergenza sanitaria COVID-19.

Altri aspetti

L'attività di revisione contabile si è in parte svolta nel contesto della situazione venutasi a creare a seguito della diffusione del COVID 19 e dei connessi provvedimenti, anche di natura restrittiva alla circolazione, emanati dal Governo Italiano a tutela della salute dei cittadini. Conseguentemente, in ragione di oggettive situazioni di forza maggiore, alcune procedure di revisione previste dagli standard professionali di riferimento sono state eseguite nell'ambito (i) di una rimodulata organizzazione del personale, improntata ad un ampio uso di smart working e (ii) di differenti modalità per interfacciarsi con i referenti aziendali e di raccolta delle evidenze probative, attraverso l'utilizzo, in modo prevalente, di documentazione in formato elettronico trasmessaci con tecniche di comunicazione a distanza.

Analisi del Bilancio

Passando all'esame del Bilancio dell'esercizio 2019, espongo le principali risultanze contabili:

Stato Patrimoniale	
Crediti verso soci	0,00
Immobilizzazioni immateriali	25.271,00
Immobilizzazioni materiali	62.887.754,00
Immobilizzazioni finanziarie	4.228,00
Rimanenze	466.236,00
Crediti	2.902.579,00
Disponibilità liquide	8.018.615,00
Ratei e risconti attivi	27.526,00
Arrotondamenti	2,00
Totale attivo	74.332.211,00

Patrimonio netto	71.265.395,00
Fondi per rischi e oneri	542.384,00
Fondo TFR	764.896,00
Debiti	1.733.878,00
Ratei e risconti passivi	25.658,00
Totale passività e patrimonio netto	74.332.211,00

Conto economico	
Valore della produzione	5.688.699,00
Costi della produzione	4.869.262,00
Proventi e oneri finanziari	15.192,00



Risultato prima delle imposte	834.629,00
Imposte sul reddito	199.674,00
Arrotondamenti chiusura bilancio	-2,00
<u>Utile d'esercizio</u>	634.953,00

Per quanto riguarda lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico, confermo che:

- è stata rispettata la struttura prevista dal Codice Civile di cui all'art. 2424 e all'art. 2425, come modificati dal D.lgs 139/2015;
- è stata effettuata la comparazione degli importi di ciascuna voce con quelle dell'esercizio precedente.

Nel presente bilancio consuntivo 2019 si confermano le novità introdotte con il D.lgs. n. 139/2015 che ha recepito il contenuto della Direttiva n. 2013/34UE di aggiornamento della disciplina prevista dal Codice Civile in materia di bilancio di esercizio. Le nuove disposizioni, come previsto espressamente dall'art. 12 del predetto decreto legislativo, sono entrate in vigore dal 1 gennaio 2016 e si applicano ai bilanci relativi agli esercizi finanziari aventi inizio a partire da quella data.

In particolare l'art. 6 del citato decreto legislativo:

- ha apportato una serie di modifiche agli schemi del bilancio d'esercizio ordinario ex art. 2424 e 2425 c.c.;
- ha modificato i criteri di valutazione di talune voci di bilancio ex art. 2426 C.c., con particolare riferimento ai crediti ed i debiti;
- ha modificato il contenuto della nota integrativa ex art. 2427 C.c.;
- ha abrogato il comma 3 dell'art. 2424 C.c. e quindi nello stato patrimoniale non vanno più evidenziati i conti d'ordine. Le informazioni relative agli stessi sono ora richieste in nota integrativa.

Attesto inoltre che nella stesura del Bilancio sono stati rispettati i principi di redazione previsti dall'art. 2423 bis del C.C. ed in particolare il criterio di prudenza nelle valutazioni e il principio di competenza economica. Si è verificato che i ricavi indicati nel Conto Economico sono unicamente quelli realizzati, mentre per quanto concerne i componenti negativi sono stati tenuti in considerazione i rischi e i costi di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Si è verificato che in sede di stesura del Conto Economico e dello Stato Patrimoniale non sono state effettuate compensazioni di partite.

In merito ai criteri di valutazione adottati nella predisposizione del progetto di bilancio ed evidenziati in nota integrativa rilevo quanto segue:

- in ottemperanza alla DGR n. 1 7 1 5 del 29/11/2019 trasmessa a mezzo nota regionale del 03.12.2019 prot. 520526 che impartisce direttive necessarie a rendere possibile il processo di consolidamento dei dati di bilancio dei componenti del perimetro di consolidamento, in merito al punto "a) criteri di valutazione", dove vengono evidenziate le aliquote di ammortamento indicate nel D.Lgs 118/2011, si è proceduto ad applicare a tutte le Ater del Veneto le medesime aliquote di ammortamento determinate in funzione della particolare attività esercitata e tenendo conto della residua possibilità di utilizzo del bene. Secondo il principio contabile OIC16, il costo sostenuto per

manutenzioni straordinarie su cespiti può essere sia capitalizzato, cioè portato ad incremento del valore dell'immobilizzazione a cui è stato destinato, oppure addebitato semplicemente tra i costi in conto economico, quando non produce un effetto di sostanziale miglioria o allungamento della vita utile del cespite. Nel caso in cui le spese di manutenzione straordinaria determinino un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva, della sicurezza, della vita utile di un cespite aziendale vengono capitalizzate ed ammortizzate nel corso degli anni. Dal 2019, in ottemperanza al punto d) della deliberazione del C.d.A. n. 33 del 01/07/2019, è stata applicata la linea di indirizzo generale che i costi di manutenzione straordinaria su cespiti aziendali vengano in via prioritaria contabilizzati a conto economico nel rispetto delle disposizioni civilistiche, fiscali e contenute nei principi contabili. Le spese di manutenzione straordinaria non capitalizzate sono state pari ad euro 158.866 nel 2019.

- La differente contabilizzazione dei contributi regionali di competenza del 2019 rispetto al 2018, ha portato ad un incremento dell'onere relativo all'IRAP. I contributi pervenuti dalla Regione Veneto sono stati contabilizzati ad incremento del patrimonio netto (non passando quindi per il conto economico), essendo l'Ater ente strumentale della Regione. Inoltre, la Regione svolge il ruolo del socio di riferimento i cui mezzi finanziari conferiti per l'esercizio dell'attività istituzionale sono apporti di capitale e come tali imputati a patrimonio netto dell'azienda. Fino al 2018 la contabilizzazione a patrimonio netto avveniva al momento dell'incasso del contributo. Dal 2019, in accordo con la Regione Veneto, i contributi sono contabilizzati a credito (sempre a fronte dell'incremento del patrimonio netto) al momento dell'impegno regionale ad erogare il contributo stesso in base al crono programma lavori.
- è stato modificato il criterio di contabilizzazione dei contributi da ricevere dalla Regione Veneto che vengono imputati al bilancio come credito verso la stessa a fronte dell'incremento del patrimonio netto al momento dell'impegno regionale ad erogare il contributo stesso in base al crono programma lavori. Al 31/12/2019 pertanto il credito verso la Regione per contributi impegnati ammonta ad euro 865.094.

Per quanto riguarda la Nota Integrativa, attesto che essa è stata redatta seguendo le indicazioni obbligatorie previste dall'art.2427 del Codice Civile. In particolare, sono state correttamente riportate in nota integrativa le informazioni inerenti i conti d'ordine, così come previsto dal D.lgs. 139/2015 di recepimento della Direttiva n.2013/34UE.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata



informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Revisore Unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Ente.

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

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

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

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Ente;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia,

eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Ente cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi. A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Conoscenza dell'Ente, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto della conoscenza che il revisore dichiara di avere in merito all'Ente per quanto concerne:

- i. La tipologia dell'attività svolta;
- ii. La sua struttura organizzativa e contabile;

Tenendo 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 rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che.

- L'attività tipica svolta dall'Ente 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;
- 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 (2019) e quello precedente (2018).

È inoltre possibile rilevare come l'Ente abbia operato nel 2019 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i 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 da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal revisore hanno riguardato, sono 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.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il revisore ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dall'Ente, 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.

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

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – commissario straordinario, amministratori, dipendenti - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del revisore.

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;

Per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il revisore può affermare che:



- Le decisioni assunte dall'organo 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;
- Ho acquisito 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'Ente;
- Le operazioni poste in essere sono state anche esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dalla Regione Veneto o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- Non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, 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 ho dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- Non ho ricevuto denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- Non ho fatto denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

Nel corso dell'esercizio ho rilasciato, oltre alle attività di verifica trimestrale, i seguenti pareri previsti dalla legge e precisamente:

- Asseverazione, ai sensi dell'art. 11, comma 6 del D.lgs. n. 118/2011, dei residui passivi al 31/12/2017;
- Attestazione del revisore che il costo complessivo del personale per l'anno 2018, comprensivo della produttività del personale dirigente e non dirigente, non ha ecceduto quello sostenuto dall'Azienda nell'esercizio 2017;
- Relazione del Revisore al Bilancio Consuntivo 2018;
- Parere del Revisore Unico dei Conti al progetto di Bilancio di Previsione 2020.

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

Attività di vigilanza sugli eventi dell'emergenza sanitaria COVID-19, successivi alla chiusura dell'esercizio 2019.

Con specifico riferimento ai fatti di particolare rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio 2019, segnalo di aver vigilato sugli adempimenti occorsi a seguito dell'emergenza sanitaria COVID-19 innescatasi a partire da febbraio 2020 ed ancora in corso.

In particolare, come risulta in atti del Consiglio di Amministrazione, l'emergenza sanitaria in essere non sta determinando gravi impatti, al momento, sulle attività dell'Ente, il quale ha prontamente predisposto tutte le azioni di contenimento del contagio. Come appurato da quanto riferito dall'organo amministrativo, la Società ha adottato, tempestivamente, provvedimenti volti alla salvaguardia dei lavoratori garantendo, nel contempo, la prosecuzione delle attività aziendali.

Sotto il profilo economico-finanziario e patrimoniale, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente ha valutato come neutra l'emergenza sanitaria sulla gestione aziendale, non rilevando sostanziali



elementi di criticità e predisponendo il bilancio consuntivo nella prospettiva della continuità aziendale ed in assenza di qualsiasi segnale di crisi.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a mia conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

Ho verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non ho osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Ho verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del revisore e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

Ai sensi dell'art.2426, n. 6, c.c. ho preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale.

Il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" risulta esaurientemente illustrato.

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

In merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in nota integrativa, il revisore non ha nulla da osservare, facendo, peraltro notare che la decisione in merito spetta agli organi competenti.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta il Revisore Unico propone di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dagli amministratori.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 634.953,00.

Il Revisore Unico concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Avellino, 16 giugno 2020

Il Revisore Unico
Prof. Dott. Donato Madaro