



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DI PORDENONE**  
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE

---



# **BILANCIO 2016**



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DI PORDENONE**  
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE

---



**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016**

ALLEGATO A)

## STATO PATRIMONIALE

	2016	2015	differenza 2016 - 2015
<b>ATTIVO</b>			
<b>B - IMMOBILIZZAZIONI</b>			
<b>I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>			
3) Diritti di brevetto industriale e utilizzo opere dell'ingegno			
SOFTWARE	13.250	8.005	5.245
4) Concessioni, licenze e marchi			
LICENZE D'USO	34.738	31.075	3.663
7) Altre			
LAVORI MANUTENTIVI SU STABILI DI TERZI	188.721	202.669	- 13.948
<b>TOTALE ( I )</b>	<b>236.709</b>	<b>241.749</b>	- 5.040
<b>II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>			
1) Terreni e fabbricati			
a) AREA - SESTO AL REGHENA	950	950	-
CABINA ENEL AZZANO DECIMO	3.615	3.615	-
AREA SESTO AL REGHENA MARIGNANA	296.477	296.477	-
AREA CORDENONS VIA GOETTA - EDIFICABILE	1.501.772	1.501.772	-
AREE EDIFICATE - FABBRICATI LOCALI	15.060.764	14.731.664	329.100
AREE EDIFICATE - FABBRICATI STRUMENTALI	1.011.153	1.011.153	-
b) FABBRICATI LOCALI	171.608.977		
a dedurre			
FONDO AMMORTAMENTO ORDINARIO	- 39.052.392	132.556.585	131.626.885
c) SEDI A.T.E.R. ed ARCHIVI	4.431.899		
a dedurre			
FONDO AMMORTAMENTO ORDINARIO	- 1.233.840	3.198.059	3.331.016
2) Impianti e macchinario	-	-	-
3) Altri beni mobili	836.083		
a dedurre			
FONDI AMMORTAMENTO	- 749.941	86.142	118.984
4) altri beni	-	-	-
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	412.707	1.387.596	- 974.889
<b>TOTALE ( II )</b>	<b>154.128.224</b>	<b>154.010.112</b>	<b>118.112</b>
<b>III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>			
1) partecipazioni in			
a) in imprese controllate	-	-	-
d bis) in altre imprese			
S.T.U. MAKO' S.P.A.	13.312	20.800	7.488
a dedurre FONDO SVALUTAZIONE IMMOB. FINANZ.	-	7.488	7.488
PORDENONE ENERGIA S.C.P.A.	250	250	-
<b>TOTALE ( III )</b>	<b>13.562</b>	<b>13.562</b>	-
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>154.378.495</b>	<b>154.265.423</b>	<b>113.072</b>
<b>C - ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
<b>I) RIMANENZE</b>			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo			
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	-	-	-
4) Prodotti finiti e merci	-	-	-
5) acconti	-	-	-
<b>TOTALE I)</b>	-	-	-

	2016	2015	differenza 2016 - 2015
<b>II) CREDITI</b>			
1) Verso CLIENTI			
Verso CLIENTI	25.884	20.015	5.869
Verso CLIENTI FALLITI	8.239	8.239	-
Verso CESSIONARI ALLOGGI	2.543.277	2.835.990	- 292.713
Verso CREDITI PER CANONI E SERVIZI	757.893	652.834	105.059
a dedurre FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	- 513.319	- 450.608	- 62.711
5 bis) CREDITI TRIBUTARI			
a) ERARIO C/IVA	94.306	94.306	-
b) CREDITI IMPOSTA DA DICHIARAZIONE	12.633	12	12.621
c) CREDITI IRES PER IRAP SU COSTO LAVORO	19.680	19.680	-
5 ter) IMPOSTE ANTICIPATE			
a) CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	1.805	1.765	40
5 quater) Verso ALTRI			
a) ANTICIPAZIONI DIVERSE	27.682	27.682	-
b) FORNITORI E CREDITORI C/ANTICIPI	3.203	140	3.063
c) CREDITI DIVERSI	234.007	306.428	- 72.421
d) DEPOSITI A GARANZIA - CAUZIONI	3.690	3.690	-
e) ACCONTI DIVERSI	-	-	-
<b>TOTALE ( II )</b>	<b>3.218.980</b>	<b>3.520.173</b>	<b>- 301.193</b>
<b>III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</b>			
6) ALTRI TITOLI			
b) GESTIONE RIENTRI	46.771	46.771	-
c) CREDITI VERSO ENTI MUTUANTI	230.000	313.596	- 83.596
d) CREDITI VERSO REGIONE PER EDILIZIA SOVVEN.	366.674	-	366.674
e) INVESTIMENTI IN ATTIVITA' FINANZIARE A BREVE	-	-	-
<b>TOTALE ( III )</b>	<b>643.445</b>	<b>360.367</b>	<b>283.078</b>
<b>IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>			
1) DEPOSITI BANCARI E POSTALI			
BANCA BCC PORDENONESE C/C TESORERIA	-	1.059.085	- 1.059.085
BANCA CA.RI.FVG C/C TESORERIA	1.052.463	-	1.052.463
BANCA CRED. COOP.PN C/C ACC. TFR /CAUZIONI	110.711	110.110	601
MEDIOCREDITO FRIULI V.G. C/C ACCANT.	3.752.611	6.994.822	- 3.242.211
BANCA CRED.COOP. PREALPI ACCANT. TFR - CAUZIONI	3.152.737	1.636.769	1.515.968
BANCA CRED.COOP. PREALPI	898.804	1.058.470	- 159.666
CONTI CORRENTI POSTALI	2.214.596	1.278.204	936.392
2) ASSEgni	-	-	-
3) DENARO E VALORI IN CASSA	8.497	5.791	2.706
<b>TOTALE ( IV )</b>	<b>11.190.419</b>	<b>12.143.251</b>	<b>- 952.832</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>15.052.844</b>	<b>16.023.791</b>	<b>- 970.947</b>
<b>D - RATEI E RISCOntI</b>			
CONTRIBUTI DA EROGARE DA REGIONE FRIULI V.G.	-	41.833	- 41.833
INTERESSI BANCARI E POSTALI	24	1.453	- 1.429
RATEI ATTIVI DIVERSI	4.486	5.664	- 1.178

	2016	2015	differenza 2016 - 2015
FATTURE DA EMETTERE	-	-	-
PAGAMENTI ANTICIPATI	3.565	-	3.565
RISCONTI ATTIVI	4.033	2.220	1.813
<b>TOTALE</b>	<b>12.108</b>	<b>51.170</b>	<b>39.062</b>
<b><u>TOTALE ATTIVO</u></b>	<b>169.443.447</b>	<b>170.340.384</b>	<b>896.937</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b><u>A - PATRIMONIO NETTO</u></b>			
<b><u>I) CAPITALE NETTO - DOTAZIONI E DEVOLUZIONI</u></b>			
	3.233.261	3.233.261	-
<b><u>III) RISERVE DI RIVALUTAZIONE MONETARIA EX LEGGE 19/03/83 n. 7.</u></b>			
<b><u>IV) RISERVA LEGALE</u></b>	9.938.245	9.938.245	-
<b><u>VI) ALTRE RISERVE DISTINTAMENTE INDICATE</u></b>	199.831	175.705	24.126
a) FINANZIAMENTI STATALI, REGIONALI E COMUNALI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI	81.826.611	81.662.901	163.710
b) CONTRIBUTI C/CAPITALE - 50% TASSAZIONE SOSPESA RISERVA ex art. 55 DPR 917/86	8.224.550	8.224.550	-
c) CONTRIBUTI C/CAPITALE - 50% TASSAZIONE RATEALE ex art. 55 DPR 917/86	9.105.370	9.105.370	-
d) FINANZIAMENTI E INVESTIMENTI PER INTERV. MANUTENZIONE	13.553.005	13.222.249	330.756
e) RISERVA STRAORD. FIN.LAVORI COSTRUTTIVI	9.512.158	9.512.158	-
<b><u>IX) UTILE DELL'ESERCIZIO</u></b>	8.468	24.125	15.657
valore di quadratura	-	1	1
<b><u>TOTALE PATRIMONIO NETTO</u></b>	<b>135.601.499</b>	<b>135.098.563</b>	<b>502.936</b>
<b><u>B - FONDI PER RISCHI E ONERI</u></b>			
1) per TRATTAMENTO QUIESCENZA E OBBLIGHI SIMILI a - FONDO CONTRIB. VOLONTARI CPDEL ex CRIA CP	26.976	26.976	-
2) per IMPOSTE ANCHE DIFFERITE			-
4) altri			-
a) per MANUTENZIONI INCREM.SU FABBRICATI LOCALI	1.536.186	1.599.793	63.607
b) per FONDI L.80/2014 lettera a) A UTILIZZO DIFFERITO	-	90.289	90.289
c) per CONTEZ. SU FISCALITA' IMMOBILIARE	299.277	300.000	723
<b><u>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</u></b>	<b>1.862.439</b>	<b>2.017.058</b>	<b>154.619</b>
<b><u>C - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</u></b>			
	<b>1.485.762</b>	<b>1.559.783</b>	<b>74.021</b>
<b><u>D - DEBITI</u></b>			
<b><u>4) DEBITI VERSO BANCHE</u></b>			
MUTUI PER FINANZIAMENTO INTERVENTI COSTRUTTIVI	1.370.522	1.665.970	295.448
CARTA DI CREDITO AZIENDALE	-	113	113
<b><u>5) DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI</u></b>			
a) ANTICIPAZIONI REGIONALI PER INTERVENTI COSTR.	24.747.511	26.034.331	1.286.820
b) GESTIONE PROGRAMMI E.R.	78.724	78.724	-

	2016	2015	differenza 2016 - 2015
<b>6) ACCONTI</b>			
a) CLIENTI ED ACQUIRENTI C/ANTICIPI	73	-	73
b) DEBITI VERSO UTENZA PER ACCONTI SERVIZI A RIMBORSO	386.891	372.025	14.866
c) ACCONTI PICCOLE MANUTENZIONI STABILI	6.800	6.810	-
d) CONDOMINI - FONDI SPESE LEGALI	-	706	-
e) QUOTE SINDACALI INQUILINI (SUNIA)	856	894	-
<b>7) DEBITI verso FORNITORI</b>	1.211.126	776.828	434.298
FATTURE FORNITORI da RICEVERE	653.821	505.679	148.142
DEBITI VERSO IMPRESE CON PROC. CONCORSUALI	36.657	36.657	-
<b>12) DEBITI TRIBUTARI</b>			-
ERARIO PER RITENUTE IRPEF	49.416	62.721	-
SALDO IMPOSTE DELL'ANNO	61.441	183.313	-
<b>13) DEBITI verso ISTITUTI DI PREVIDENZA</b>			
CONTRIBUTI INPS - INPDAP DICEMBRE	65.928	73.892	-
CONTRIBUTI PREVIDENZA COMPLEMENTARE	15.789	16.720	-
<b>14) ALTRI DEBITI</b>			
a) RIENTRI PER LE DESTINAZIONI ex art. 25 L.513	128.137	128.137	-
b) RIENTRI NON VINCOLATI ex art. 25 L. 513	345.979	345.979	-
c) DEPOSITI CAUZIONALI			
DEPOSITI INFRUTTIFERI DA ASSEGNATARI	696.549	689.333	7.216
CAUZIONI DA IMPRESE	1.208	1.208	-
d) DEBITI V/S DIPENDENTI PER ISTIT. CONTRATTUALI	240.306	242.700	-
<b><u>TOTALE DEBITI</u></b>	<b>30.097.734</b>	<b>31.222.740</b>	<b>-</b>
<b><u>E - RATEI E RISCOINTI</u></b>			
<b>a) RATEI PASSIVI</b>			
RATEI DIVERSI	26.609	21.950	4.659
NOTE ACCREDITO DA EMETTERE	-	-	-
<b>b) RISCOINTI PASSIVI</b>			
RISCOINTI PASSIVI DIVERSI	703	708	-
RISCOINTI PASSIVI INTERESSI CESSIONI ALLOGGI	368.701	419.582	-
<b><u>TOTALE RATEI E RISCOINTI</u></b>	<b>396.013</b>	<b>442.240</b>	<b>-</b>
<b><u>TOTALE PASSIVO</u></b>	<b>169.443.447</b>	<b>170.340.384</b>	<b>-</b>

**CONTO ECONOMICO**

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	2016		2015		differenza 2016-2015
<b>1) ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>					
a) canoni alloggi		<b>5.643.941</b>		<b>5.754.456</b>	- 110.515
- ALLOGGI EDILIZIA SOVVENZIONATA	5.609.079		5.707.282		- 98.203
- ALLOGGI EDILIZIA CONVENZIONATA	34.862		47.174		- 12.312
b) canoni unità non residenziali	55.873	<b>55.873</b>	49.944	<b>49.944</b>	5.929
c) ricavi da gestione stabili		<b>194.022</b>		<b>182.895</b>	11.127
COMPENSI AMMINISTR. ED ASSIC. C/PROPR. GESTITI	44.910		33.415		11.495
COMPENSI AMMINISTR. ED ASSIC. C/PROPR. AMMIN.	58.472		56.885		1.587
CORRISPETTIVI ISTRUTTORIA PRATICHE DIV.	80.865		73.342		7.523
MANUTENZIONI E LAVORI C/TERZI	-		3.768		- 3.768
ADDEBITI PER LAVORI E DANNI	-		4.207		- 4.207
RENDICONTAZ. INTERVENTI MANUT. SINGOLA	9.775		11.278		- 1.503
d) corrispettivi per gestione stabili di terzi		<b>266.996</b>		<b>274.716</b>	- 7.720
COMPENSO GESTIONE ALLOGGI COMUNALI	266.996		274.716		- 7.720
e) ricavi per attività tecnica		<b>113.656</b>		<b>181.389</b>	- 67.733
COMPENSI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI	81.582		123.585		- 42.003
COMPENSI PER INTERVENTI C/TERZI	18.000		19.500		- 1.500
COMPENSI GESTIONE CONTRATTI	98		132		- 34
ADDEBITO ONERI APPALTO	2.264		16.779		- 14.515
RECUPERO DANNI CANTIERI (CAUSE)	11.712		21.393		- 9.681
f) altri ricavi		-		-	-
<b>totale 1)</b>		<b>6.274.488</b>	<b>totale 1)</b>	<b>6.443.400</b>	- 168.912
<b>2) variazioni delle rimanenze:</b>					
a) dei prodotti in corso di lavoro		-		-	-
b) dei semilavorati		-		-	-
c) dei prodotti finiti		-		-	-
<b>totale 2)</b>		-	<b>totale 2)</b>	-	-
<b>3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione</b>		-	<b>totale 3)</b>	-	-
<b>4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</b>					
a) incrementi per capitalizzazioni					
PATRIM. LAVORI SU STABILI	1.562.008		889.850		672.158
<b>totale 4)</b>		<b>1.562.008</b>	<b>totale 4)</b>	<b>889.850</b>	<b>672.158</b>
<b>5) altri ricavi e proventi:</b>					
a) proventi diversi		<b>176.365</b>		<b>182.438</b>	- 6.073
PROVENTI E RICAVI DIVERSI	15.066		3.834		11.232
CORRISPETTIVI VENDITA CERTIFICATI BIANCHI	2.874		3.629		- 755
QUOTA ECCEDENTE CONTRIBUTI REG.LI C/INTERESSI	158.425		174.975		- 16.550
b) rimborsi spese		<b>893.829</b>		<b>702.217</b>	191.612
RIMBORSO REGISTRAZIONE CONTRATTI	76.486		76.749		- 263
RIMBORSO BOLLATURA CONTRATTI	94.492		95.571		- 1.079
RIMBORSO SPESE PER AMM.NI COND. ESTERNE	146.077		-		146.077
RIMBORSO PROCEDIMENTI LEGALI	110.117		124.821		- 14.704
RIMBORSO MANUTENZIONI E SERVIZI ESERCIZI PREC.	372.025		337.565		34.460
RIMBORSO ASSIC. DANNI FABBRICATI	94.632		67.511		27.121
c) ricavi e plusvalenze da cessione unità immobiliare.		<b>1.418</b>		<b>3.529</b>	-
- VENDITA BENI STR. E U.I. DIVERSE	1.418		3.529		- 2.111
- VENDITA ALLOGGI COMUNALI	-		-		-
- PLUSVALENZA VENDITA ALLOGGI	-		-		-

	2016		2015		differenza 2016-2015
<i>d) contributi in conto esercizio</i>		-		-	-
- CONTRIBUTI STATALI	-		-		-
<i>e) altri contributi</i>		<b>2.466.782</b>		<b>1.827.805</b>	638.977
- FONDO SOCIALE REGIONALE (no ires)	1.731.395		1.737.516		- 6.121
- FONDI DECRETO MEF 26.1.2012 E L.R. 15/2014	-		-		-
- FONDI LR 27/2014 (Riquale.energ.zone montane)	207.000		-		207.000
- FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera a)	161.713		90.289		71.424
- FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera B)	366.674		-		366.674
<i>f) plusvalenze varie</i>		<b>1.945</b>		14.288	- 12.343
SOPRAVVENIENZE DIVERSE	1.945		14.288		- 12.343
		<b>3.540.339</b>	<b>totale 5)</b>	<b>2.730.277</b>	<b>810.062</b>
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)</b>		<b>11.376.835</b>		<b>10.063.527</b>	1.313.308
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>					
<b>6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci:</b>					
<i>a) acquisto materiali diversi</i>					
CARBURANTE	4.489		4.772		- 283
CANCELLERIA	5.858		7.342		- 1.484
MATERIALE PULIZIA	1.151		773		378
		<b>11.498</b>	<b>totale 6)</b>	<b>12.887</b>	- <b>1.389</b>
<i>7) per servizi:</i>					
<i>a) spese funzionamento uffici e generali</i>		<b>387.037</b>		<b>334.440</b>	52.597
SPESE RAPPRESENTANZA	-		-		-
SERVIZI E MANUTENZIONI SEDE	106.135		87.431		18.704
SPESE POSTALI	18.417		13.013		5.404
TELEFONIA E INTERNET	43.775		19.297		24.478
CANCELLERIA STAMPATI E PUBBLICAZIONI	3.210		3.919		- 709
GESTIONE AUTOMEZZI	4.756		9.445		- 4.689
MANUT. MACCHINE PER UFFICIO (fotocopiat+calcolo etc)	34.898		29.386		5.512
GESTIONE SISTEMA INFORMATICO	33.110		36.315		- 3.205
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI	17.685		22.981		- 5.296
PARTECIPAZIONE SEMINARI E CONVEGNI	2.320		-		2.320
CONSULENZE E PRESTAZIONI PROFESSIONALI	51.021		48.595		2.426
ASSICURAZIONI DIVERSE	71.508		63.999		7.509
ALTRE SPESE SERVIZIO AMMINISTR.	202		59		143
<i>b) spese gestione stabili e utenza</i>		<b>1.068.612</b>		<b>1.070.119</b>	- 1.507
ASSICURAZIONE STABILI	170.000		148.000		22.000
BOLLETTAZIONE E RISCOSSIONE CANONI	7.186		21.813		- 14.627
STIPULAZIONE CONTRATTI AFFITTO	149.612		159.040		- 9.428
PROCEDIMENTI LEGALI	130.501		112.781		17.720
AMMINISTR. ALLOGGI IN AMM.NE COND. ESTERNA	156.000		175.694		- 19.694
LAVORI MANUT. ALLOGGI IN AMM.NE COND. ESTERNA	110.311		58.104		52.207
QUOTA ATER SPESE CONDOMINI AMMINISTRATI	219.292		269.396		- 50.104
QUOTE SERV. E RISCALD. ALLOGGI SFITTI E INESIGIBILITA	124.236		124.267		- 31
CERT.E STIME BENI IMMOBILI	252		868		- 616
ALTRE SPESE SERV. GESTIONE ALLOGGI	1.222		156		1.066
<i>c) spese manutenzione fabbricati</i>		<b>4.150.230</b>		<b>2.348.528</b>	1.801.702
<i>1) MANUTENZIONI INCREM. E LAVORI SU U.I. ULTIME</i>					
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE STABILI - LAV. EDILI	41.563		26.748		14.815
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE STABILI - LAV. IMPIANTI	190.767		260		190.507
LAVORI SU U.I. ULTIME	1.804		14.591		- 12.787
BONIFICA AMIANTO E TETTI PIANI - art.23 DPR.119	98.583		148.900		- 50.317
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE LL.RR. RIATTO	65.588		180.997		- 115.409
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE LL.RR. IMPIANTI	175.890		220.281		- 44.391



	2016		2015		differenza 2016-2015
LAVORI DECRETO MEF 26.1.2012 E L.R. 15/2014	173.802		-		173.802
FONDI LR 27/2014 (Riquil.energ.zone montane)	386.940		-		386.940
FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera a)	280.217		-		280.217
FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera b)	242.152		-		242.152
MANUT. INCREM. STABILI - LAV. EDILI ULTRA ANNUALI	429.619		357.659		71.960
ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	3.800		-		3.800
	2.090.725		949.436		1.141.289
<b>2) SPESE MANUTENZIONE PATRIMONIO</b>					
MANUTENZIONE STABILI	440.602		376.292		64.310
MANUTENZIONE STABILI IN CONDOMINIO	123.843		82.314		41.529
MANUTENZIONE STABILI EDIL. CONVENZIONATA	2.728		9.155		6.427
RIATTO ALLOGGI	1.492.332		931.331		561.001
	2.059.505		1.399.092		660.413
<b>d) spese attività tecnica</b>		<b>44.058</b>		<b>71.521</b>	27.463
ONERI APPALTO C/ATER	7.386		29.326		21.940
ONERI APPALTO C/TERZI	-		3.355		3.355
CONSULENZE TECNICHE DIVERSE	21.108		22.181		1.073
CONSULENZE TECNICHE PER PIANI RECUPERO	6.088		9.121		3.033
SPESE DIVERSE SERVIZIO TECNICO	408		190		218
SPESE LEGALI SERVIZIO TECNICO	5.914		7.348		1.434
SPESE PER PUBBLICITA'	3.154		-		3.154
<b>e) spese inerenti il personale</b>		<b>63.701</b>		<b>55.094</b>	8.607
CONTRIBUTI C.R.A.L.	903		903		-
RIMBORSO TRASFERTA A DIPENDENTI	2.819		2.298		521
COSTI DIVERSI DEL PERSONALE	48.086		44.490		3.596
CORSI AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE DIPENDENTI	7.577		4.759		2.818
SPESE PER LA SICUREZZA D.LGS.81/08	4.316		2.644		1.672
<b>f) spese per organi istituzionali</b>		<b>18.887</b>		<b>40.696</b>	21.809
INDENNITA' AMMINISTRATORI E SINDACI	11.115		33.922		22.807
GETTONI COMMISSIONE ASSEGNAZ. ALLOGGI	7.772		6.774		998
<b>g) altre spese</b>					-
		<b>5.732.525</b>	<b>totale 7)</b>	<b>3.920.398</b>	<b>1.812.127</b>
<b>8) per godimento di beni di terzi:</b>					-
a) canoni vari	232		233		1
		<b>232</b>	<b>totale 8)</b>	<b>233</b>	<b>1</b>
<b>9) per il personale:</b>					
a) salari e stipendi		<b>1.761.268</b>		<b>1.798.258</b>	36.990
RETRIBUZIONI PERSONALE AMMINISTRATIVO	455.682		480.961		25.279
RETRIBUZIONI PERSONALE GESTIONE ALLOGGI	676.358		671.370		4.988
RETRIBUZIONI PERSONALE TECNICO	629.228		645.927		16.699
b) salari e stipendi		<b>499.385</b>		<b>485.571</b>	13.814
ONERI PERSONALE AMMINISTRATIVO	109.474		122.322		12.848
ONERI PERSONALE GESTIONE STABILI	201.098		164.350		36.748
ONERI PERSONALE TECNICO	154.985		155.416		431
CONTRIBUTI INAIL	10.669		13.398		2.729
ONERI FONDI PENSIONISTICI	23.159		30.085		6.926
c) trattamento di fine rapporto		<b>137.829</b>		<b>129.523</b>	8.306
d) trattamento di quiescenza e simili		-		-	-
e) altri costi		<b>122.244</b>		<b>93.708</b>	28.536
PRESTAZIONI LAVORO INTERINALE	122.244		93.708		28.536
		<b>2.520.726</b>	<b>totale 9)</b>	<b>2.507.060</b>	<b>13.666</b>
<b>10) ammortamenti e svalutazioni:</b>					-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		<b>93.859</b>		<b>95.079</b>	1.220
AMMORTAMENTO SOFTWARE	9.338		12.662		3.324
AMMORTAMENTO LICENZE D'USO	27.434		25.330		2.104
AMMORTAMENTO LAVORI MANUT. STABILI DI TERZI	57.087		57.087		-

	2016		2015		differenza 2016-2015
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>		<b>1.875.472</b>		<b>1.862.473</b>	12.999
- AMMORTAM. ORDINARIO ALLOGGI .PROP E DIR.SUP	1.703.437		1.674.577		28.860
- AMMORTAMENTO SEDE	132.957		132.957		-
- AMMORTAM. BENI MOBILI	39.078		54.939		- 15.861
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>		-		<b>7.488</b>	7.488
<i>d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	<b>62.712</b>	<b>62.712</b>		<b>96.521</b>	- 33.809
		<b>2.032.043</b>	<b>totale 10)</b>	<b>2.061.561</b>	- 29.518
<b>11) variazioni delle rimanenze:</b>		-		-	-
a) variazioni rimanenze materiali di consumo	-		-		-
<b>12) accantonamenti per rischi</b>		-		-	-
a) accantonamento per rischi					-
<b>13) altri accantonamenti</b>		-		<b>90.289</b>	- 90.289
a) altri accantonamenti	-		<b>90.289</b>		-
contenziosi in materia lavoro (Inps - Inail)	-		-		-
<b>14) oneri diversi di gestione</b>		-		-	-
a) imu e tasi		<b>68.166</b>		<b>367.296</b>	- 299.130
- IMU	45.701		44.540		1.161
- TASI	22.465		322.756		300.291
b) altre imposte indirette		<b>103.192</b>		<b>101.360</b>	1.832
IMPOSTA DI BOLLO	90.263		88.234		2.029
IMPOSTA DI REGISTRO	407		407		-
IMPOSTE E TASSE DIVERSE	12.191		12.191		-
IMPOSTE,INTERESSI E SANZIONI DA ACCERTAM.	331		528		- 197
c) oneri diversi		<b>18.764</b>		<b>242.612</b>	- 223.848
IVA INDETRAIBILE	18.764		242.612		- 223.848
d) minusvalenze varie		-		<b>2.098</b>	2.098
PERDITE SU CREDITI	-		-		-
SOPRAVVENIENZE PASSIVE	-		-		-
SPESE E PERDITE DIVERSE	-		2.098		- 2.098
		<b>190.122</b>	<b>totale 14)</b>	<b>713.366</b>	- 523.244
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)</b>		<b>10.487.146</b>		<b>9.305.794</b>	<b>1.181.352</b>
<b>DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>		<b>889.689</b>		<b>757.733</b>	<b>131.956</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>					
<b>15) proventi da partecipazione:</b>					
a) in imprese controllate					-
b) in imprese collegate					-
c) in altre imprese controllanti					-
d) in altre imprese					-
		-	<b>totale 15)</b>		-
<b>16) altri proventi finanziari:</b>					
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:					
b) da titoli iscritti nelle immob. che non costituiscono partecipazioni					
c) da titoli iscritti nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni					
d) proventi diversi dai precedenti		<b>179.911</b>		<b>215.003</b>	35.092
INTERESSI DA CESSIONARI	46.283		53.303		7.020
INTERESSI SU DEPOSITI BANCARI E POSTALI	112.588		139.329		26.741
INTERESSI A TTIVI DIVERSI	-		-		-
INTERESSI DI MORA	21.040		22.371		1.331
		<b>179.911</b>	<b>totale 16)</b>	<b>215.003</b>	- 35.092
<b>17) interessi e altri oneri finanziari:</b>					
a) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese controllate		-		-	-
b) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese collegate		-		-	-
c) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso società controllanti		-		-	-

	2016		2015		differenza 2016-2015
d) interessi passivi e oneri finanziari diversi		<b>116.649</b>		<b>34.424</b>	82.225
INTERESSI SU RATE MUTUI EDIL. SOVVENZIONATA	47.285		61.406		14.121
- CONTRIBUTI REGIONALI C/INTERESSI MUTUI	- 47.285		- 61.406		14.121
INTERESSI SU RATE MUTUI EDIL. CONVENZIONATA	46.466		57.628		11.162
- CONTRIBUTI REGIONALI C/INTERESSI MUTUI	- 46.466		- 57.628		11.162
ONERI MUTUI E RIMBORSO CONTRIBUTI REGIONALI	87		92		5
SOPRAVVENIENZE PASSIVE SU CONTR.REGIONALI	91.995		-		
INTERESSI PASSIVI DIVERSI	-		1		1
INTERESSI DI MORA	-		-		-
SPESE SU DEPOSITI BANCARI E POSTALI	24.567		34.331		9.764
		<b>116.649</b>	<b>totale 17)</b>	<b>34.424</b>	82.225
<b>17bis) utili e perdite su cambi</b>		-	<b>tot. 17 bis)</b>	-	-
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15 + 16 - 17 +/- 17 bis)</b>		<b>63.262</b>		<b>180.579</b>	<b>117.317</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>					
18) rivalutazioni:					
a) di partecipazioni	-		-		-
b) di immobiliz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-		-		-
c) di titoli iscritti all'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni	-		-		-
d) strumenti finanziari derivati	-		-		-
		-	<b>totale 18)</b>	-	-
19) svalutazioni:					
a) di partecipazioni	-		-		-
b) di immob.finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-		-		-
c) di titoli nell'attivo circ.che non costituiscono partecipazioni	-		-		-
d) strumenti finanziari derivati	-		-		-
		-	<b>totale 19)</b>	-	-
<b>TOT. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19) D)</b>		-		-	-
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)</b>		<b>952.951</b>		<b>938.312</b>	<b>14.639</b>
20) imposte sul reddito dell'esercizio					
a) imposte correnti		<b>944.523</b>		<b>914.187</b>	<b>30.336</b>
IRES	712.126		668.925		43.201
IRAP	232.397		244.992		12.595
b) imposte differite	-	40	270	-	40
c) imposte anticipate	-		-		-
		<b>944.483</b>	<b>totale 20)</b>	<b>914.187</b>	<b>30.296</b>
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		<b>8.468</b>		<b>24.125</b>	



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DI PORDENONE**  
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE

---



**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016**

ALLEGATO B)

NOTA INTEGRATIVA

## Premessa

Il bilancio, costituito dallo *Stato Patrimoniale*, dal *Conto Economico* e dalla *Nota Integrativa* è stato redatto secondo le disposizioni della L.R. 1/2016, con esposizione civilistica nelle more dell'emanazione dello schema tipo di bilancio, e secondo i criteri previsti dalla normativa civilistica. Per permettere il confronto dei dati dell'esercizio 2016 con l'esercizio 2015, i valori differenziali sono stati riportati nella colonna VARIAZIONI. Le operazioni contabili sono state riportate sui libri secondo il principio della competenza. I documenti sono redatti in unità di Euro secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

Ai sensi dell'art. 2423 comma 3 C.C., qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e all'art. 2423-bis comma 2 Codice Civile.

In adempimento al dettato del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali", l'Azienda, che nell'ambito delle proprie attività tratta dati sensibili e giudiziari, ha provveduto alla redazione del Documento programmatico sulla sicurezza, che è stato adottato il 14.7.2004 e regolarmente aggiornato.

## **I. CRITERI DI VALUTAZIONE**

Il bilancio è stato predisposto applicando i criteri di valutazione stabiliti dall'art. 2426 C.C., che corrispondono ai principi contabili e di redazione del bilancio già adottati negli esercizi precedenti. La valutazione delle singole voci è stata fatta secondo prudenza e gli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, sono stati valutati separatamente.

I criteri di valutazione ed i principi contabili adottati possono essere così riassunti:

### **1. IMMOBILIZZAZIONI**

#### **1.1. Immateriali**

sono iscritte al costo storico di acquisizione dedotti gli ammortamenti dell'esercizio e degli esercizi precedenti. Tali costi sono assoggettati ad ammortamento, a partire dall'anno di sostenimento, in funzione del periodo di prevista loro utilità economica.

#### **1.2. Materiali**

sono iscritte al costo storico di acquisizione o di produzione incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione (salvo gli incrementi derivanti dall'applicazione delle leggi

di rivalutazione monetaria) al netto degli ammortamenti. I costi delle manutenzioni delle immobilizzazioni che hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato ad una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.

Gli ammortamenti sono effettuati in base a piani sistematici in relazione alla residua possibilità di utilizzazione dei cespiti, a partire dall'anno di entrata in funzione del bene, applicando i coefficienti massimi stabiliti con il D.M. 31.12.1988, ridotti a metà per il primo esercizio, ritenuti sufficientemente rappresentativi del normale periodo di deperimento e consumo dei beni stessi.

Per i fabbricati strumentali il coefficiente è pari al 3% e per gli "immobili patrimonio" (fabbricati costituiti da unità residenziali in locazione) è pari al 1%. Per tali categorie l'ammortamento è sul valore dei cespiti al netto del valore dell'area, mentre per gli "immobili patrimonio" costruiti in diritto di superficie si è effettuato l'ammortamento sulla base della residua durata delle singole convenzioni.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento contabilizzato, risulti una perdita di valore durevole, l'immobilizzazione viene conseguentemente svalutata; se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

### 1.3 Opere in corso di esecuzione

sono iscritte al costo sostenuto in base agli stati di avanzamento dei lavori ed agli oneri sostenuti.

### 1.4 Immobilizzazioni finanziarie

le partecipazioni in società controllate, collegate e le partecipazioni in altre società sono iscritte al costo di acquisto o sottoscrizione, rettificato in diminuzione per le perdite durevoli di valore. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

## 2. CREDITI

Tenuto conto della particolare natura dell'attività aziendale caratterizzata da notevoli vincoli normativi nella determinazione dei corrispettivi, per i crediti già presenti nel bilancio 2015 la valutazione è al valore presunto di realizzo poiché l'Azienda si avvale della facoltà prevista ex art. 12, co 2, D.lgs 139/2015, di applicare il "costo ammortizzato" a partire dal 2016. Per quanto riguarda i crediti sorti nel corso dell'anno 2016 si ritiene che trattandosi di crediti con costi di transazione e commissioni nulli e/o con durata inferiore ai 12 mesi gli effetti del criterio del costo ammortizzato rispetto al valore nominale siano irrilevanti e pertanto viene applicato il criterio del

valore nominale al netto degli eventuali adeguamenti relativi a quelle perdite per inesigibilità che erano prevedibili, alla data di redazione del bilancio.

### 3. RIMANENZE

sono valutate al costo specifico sulla base degli stati di avanzamento dei lavori ed agli oneri sostenuti.

### 4. DEBITI

Tenuto conto della particolare natura dell'attività aziendale caratterizzata da notevoli vincoli normativi, per i debiti già presenti nel bilancio 2015 la valutazione è al valore nominale poiché l'Azienda si avvale della facoltà prevista ex art. 12, co 2, D.lgs 139/2015, di applicare il "costo ammortizzato" a partire dal 2016. Per quanto riguarda i debiti sorti nel corso dell'anno 2016 si ritiene che trattandosi di debiti con costi di transazione e commissioni nulli e/o con durata inferiore ai 12 mesi gli effetti del criterio del costo ammortizzato rispetto al valore nominale siano irrilevanti e pertanto viene applicato il criterio del valore nominale.

### 5. RATEI E RISCONTI

sono calcolati secondo le regole di competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione d'esercizio.

### 6. FONDI PER RISCHI ED ONERI

gli accantonamenti sono destinati alla copertura di oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali alla data di chiusura sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

### 7. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Riflette il debito maturato nei confronti dei dipendenti alla data del bilancio, in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti.

### 8. CESSIONI DI IMMOBILI

gli acconti e gli anticipi, in attesa del rogito, sono iscritti tra i debiti. La dismissione del patrimonio risulta effettuata al costo. Per contro nei ricavi risultano evidenziate le plusvalenze.

### 9. COSTI E RICAVI

Sono esposti in bilancio secondo i principi di prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri, sono iscritti al netto di resi, abbuoni e sconti.

### 10. IMPOSTE SUL REDDITO

le imposte, correnti e differite, sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce *debiti tributari* nel caso risulti un debito netto

e nella voce *crediti tributari* nel caso risulti un credito netto. In caso di differenze temporanee tra le valutazioni civilistiche e fiscali, viene iscritta la connessa fiscalità differita.

#### 11. IMPEGNI, GARANZIE E RISCHI

gli impegni e le garanzie prestate e ricevute sono indicate in nota al loro valore contrattuale.

## II. ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

### STATO PATRIMONIALE ATTIVO

#### **B - IMMOBILIZZAZIONI**

##### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (B.I)

Non sono state operate svalutazioni per perdite durevoli di immobilizzazioni immateriali.

L'andamento viene riepilogato dalla seguente tabella:

Riferimenti Bilancio	B.I.3	B.I.4	TOTALE B.I.6
VALORE BENI ED AMMORTAMENTI	DIR.BREVETTO SOFTWARE	MARCHI E LI- CENZE D'USO	LAVORI SU STABILI DI TERZI
1. COSTI AL 31.12.2015	8.005	31.075	202.669
2. VARIAZIONI Acquisizioni	14.582	31.097	43.139
Dismissioni	-	-	-
3. VARIAZIONI Ammortamenti	- 9.337	- 27.434	- 57.087
<b>TOTALI</b> <b>31.12.2015 (1)</b>	<b>8.005</b>	<b>31.075</b>	<b>202.669</b>
<b>VARIAZIONI 2016 (+2-3)</b>	<b>5.245</b>	<b>3.663</b>	<b>- 13.948</b>
<b>31.12.2016</b>	<b>13.250</b>	<b>34.738</b>	<b>188.721</b>

La variazione negativa di € 5.040= è determinata da: quote di ammortamento diretto inferiori al valore delle acquisizioni di nuovo software e di acquisizione di licenze d'uso e, relativamente ai lavori su stabili di terzi, la fine dell'ammortamento di lavori eseguiti in anni precedenti. I lavori di manutenzione straordinaria sono stati realizzati su stabili comunali nei comuni di Vivaro, Pordenone, San Vito al Tagliamento, Chions e Sacile.

##### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (B.II)

Non sono state operate svalutazioni per perdite durevoli di immobilizzazioni materiali.



La variazione viene analiticamente descritta nei seguenti prospetti, nei quali trovano spiegazione i singoli componenti differenziali:

a. terreni ed aree edificate e non	€	329.100=
b. fabbricati locati	€	929.700=
c. fabbricati Sede	€	- 132.957=
d. altri beni mobili	€	- 32.842=
e. immobilizzazioni in corso ed acconti	€	- 974.889=
<b>TOTALE</b>	€	<b>118.112=</b>

Riferimenti Bilancio	B.II.1.a	B.II.1.b	B.II.1.c	B.II.3
VALORE DEI BENI AMMORTAMENTI	TERRENI	FABBRICATI LOCATI	SEDE	ALTRI BENI
1. COSTI AL 31.12.15	17.545.631	168.975.839	4.431.899	868.429
2. VARIAZIONI: Acquisizioni/Patrimon. Cessioni /Dismissioni	329.100 -	2.633.138 -	- -	7.413 - 39.759
<b>TOTALI</b>	<b>17.874.731</b>	<b>171.608.977</b>	<b>4.431.899</b>	<b>836.083</b>
3. F.DI AMMORTAM. al 31.12.2015		37.348.954	1.100.883	749.445
4. VARIAZIONI: Ammortamenti Utilizzi		1.703.438 -	132.957 -	39.077 - 38.581
<b>TOTALI</b>		<b>39.052.392</b>	<b>1.233.840</b>	<b>749.941</b>
<b>RIEPILOGO 31.12.2015 (+1-3)</b>	<b>17.545.631</b>	<b>131.626.885</b>	<b>3.331.016</b>	<b>118.984</b>
<b>MOVIMENTI 2016 (+2-4)</b>	<b>329.100</b>	<b>929.700</b>	<b>- 132.957</b>	<b>- 32.842</b>
<b>31.12.2016</b>	<b>17.874.731</b>	<b>132.556.585</b>	<b>3.198.059</b>	<b>86.142</b>

Le acquisizioni relative a "terreni ed aree edificate e non" ed a "fabbricati locati" sono costituite dalla ultimazione dei lavori di costruzione di complessivi n. 9 alloggi in Comune di Zoppola, Via Panciera 75 contestuale passaggio a patrimonio del valore del fabbricato, dell'area edificata.

Alla voce "fabbricati locati" sono inoltre state patrimonializzate delle manutenzioni incrementative, con interventi che hanno interessato vari stabili in provincia.

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 19.3.1983 n. 72 si attesta che il valore di bilancio comprende una quota di rivalutazione monetaria del valore di € 391= per i terreni e di € 10.404.875= per gli stabili.

Le acquisizioni di altri beni mobili sono legate all'ammodernamento del materiale hardware in uso, all'acquisizione di banche dati e dalla sostituzione di un'autovettura; mentre i decrementi riguardano la

rottamazione di monitor e pc obsoleti (tutti beni interamente ammortizzati) e dalla vendita di quattro copiatrici, 12 stampanti e di un acces-point, beni totalmente e parzialmente ammortizzati con la realizzazione di una plusvalenza di € 579=. Le acquisizioni possono essere così riepilogate:

a. elaboratori e macchine elettroniche	€	7.130=
b. apparecchi ed attrezzi	€	283=
<b>TOTALE</b>	€	<b>7.413=</b>

**IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI (B.II.5)**

Si completa l'analisi delle immobilizzazioni materiali (B.II.5) con un ulteriore prospetto nel quale sono iscritte anche le rimanenze di beni da cedere, classificate nelle prime voci dell'attivo circolante (C.I.2 – C.I.4) e non movimentate nell'anno.

Riferimenti Bilancio	B. II. 5	C. I. 2	C. I. 4
COSTI – PATRIMONIALIZZAZIONI	IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI	RIMAN. LAVORI DA CEDERE	PRODOTTI ULTIMATI
<b>1. 31.12.2015 – SALDO</b>	<b>1.387.596</b>	-	-
<b>2. SPESE</b>			
Cantieri e conti finali su u.i. ultimate	454.961	-	-
Manutenzioni incrementative su patr.	1.532.388	-	-
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>1.987.349</b>	-	-
<b>3. PATRIMONIALIZZAZIONI</b>			
Fabbricati ultimati	1.429.850	-	-
Manutenzioni e lavori ultimati	1.532.388	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>2.962.238</b>	-	-
<b>4. RICLASSIFIC. e RETTIFICHE</b>			
Spese non capitalizzabili		-	-
<b>TOTALE</b>		-	-
<b>RIEPILOGO</b>			
31.12.2015 (1)	1.387.596	-	-
MOVIMENTI 2016 (+2-3+4)	- 974.889	-	-
<b>TOTALE AL 31.12.2016</b>	<b>412.707</b>	-	-

A commento si indicano le situazioni analitiche al 31.12.2016:

Intervento	Importo
SPILIMBERGO – BASEGLIA	81.513
SPILIMBERGO – NAVARONS	109.719
SPILIMBERGO – VIA FILANDA VECCHIA	35.977
ZOPPOLA 5 AL	167.107
SAN QUIRINO – EX LATTERIA SAN FOCA	18.391
	<b>412.707</b>



### IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (B.III)

Sono presenti solo partecipazioni in altre imprese, valutate al costo d'acquisto, costituite:

- a) da n. 208 azioni, pari al 0,26% del capitale, della Società di Trasformazione Urbana "S.T.U. MAKO' S.p.A.", avente sede in Pordenone via Damiani 1, costituita in data 28.02.2006 ai sensi dell'art. 120 D.Lgs. 267/2000 su iniziativa del Comune di Cordenons con la partecipazione della Provincia di Pordenone, del Comune di Pordenone, dell'A.T.E.R., dell'A.T.A.P. S.p.A. e di CANTONI I.T.C. S.p.A. (socio privato selezionato con bando di gara pubblico) per il recupero di un'area industriale dismessa con trasformazione della stessa in destinazione residenziale, commerciale e per infrastrutture scolastiche. La società ha registrato forti ritardi nell'attuazione del piano industriale con approvazione di bilanci in perdita e conseguenti tensioni finanziarie. Tale fatto, unito al perdurare della situazione di crisi socio-economica nazionale e provinciale con la conseguente impossibilità per l'Azienda di utilizzare fondi propri per investimenti in nuove costruzioni, ha portato il 10.04.2014 alla decisione di dismissione al valore nominale della quota posseduta; alla data del 31.12.2015 non è pervenuta alcuna offerta di acquisto.

Il bilancio 2015 è stato approvato in data 19.07.2016 e presenta una perdita di esercizio € 402.344= ed una perdita relativa agli anni precedenti pari ad € 2.692.409= evidenziando la necessità di ricostituire o abbattere il capitale sociale.

La partecipazione è stata svalutata nel 2016 utilizzando il relativo Fondo Svalutazione, poiché nella seduta del 13.1.2016 i soci, sulla base delle bozze di bilancio a disposizione, decidevano per l'abbattimento del valore delle azioni da nominali € 100= a nominali € 64=; e nella successiva assemblea del 9.02.2016 la società veniva sciolta per sopravvenuta impossibilità di realizzare l'oggetto sociale e messa in liquidazione. In data 6.04.2016 sono stati nominati i liquidatori che hanno presentato ai soci nell'assemblea del 20.05.2016 una proposta di liquidazione con richiamo del capitale e successiva assegnazione di beni e/o denaro ai soci. Nonostante l'approvazione dei soci la delibera non ha avuto esecuzione a seguito dell'impossibilità da parte dei soci pubblici, ai sensi del D.L. 78/2010 art. 6 co. 19, di erogare le somme richieste dalla liquidazione. Pertanto in data 13.09.2016 i liquidatori della Società hanno presentato domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo c.d. con cessione dei beni ex art. 160 terzo comma Legge Fallimentare, accettata con Decreto del 13.03.2017 del Tribunale di Pordenone – Sezione Fallimentare. La proposta prevede la cessione dei beni societari con il soddisfacimento integrale di tutti gli ordini di creditori e l'eventuale riparto del residuo.

- b) da n. 250 azioni, per un controvalore di € 250= della Società Cooperativa per Azioni PORDENONE ENERGIA, con sede in Pordenone, Piazzetta del Portello n. 2. Si tratta di una società costituita dalla Unione degli Industriali della Provincia di Pordenone allo scopo di fornire consulenza ed assistenza alle

imprese socie al fine di ottimizzare i costi energetici delle stesse. La partecipazione alla società ha consentito di accedere a servizi e tariffe più vantaggiose sia per le forniture dell'energia elettrica a tutto il parco immobiliare aziendale, che per le forniture di gas nei fabbricati dotati di impianto centralizzato.

## **C - CREDITI**

La massa creditoria complessiva dell'Azienda ha subito una diminuzione di € 238.482=, al lordo del fondo svalutazione crediti, determinata dai seguenti fattori:

- per quanto riguarda i clienti, l'aumento di € 5.869= è legato alle fatturazioni dell'ultimo scorcio d'anno incassate nel 2017;
- per quanto riguarda i crediti verso clienti falliti, invariati, il credito è legato a 2 procedure concorsuali;
- i crediti verso gli acquirenti di alloggi con pagamento rateale scontano l'incasso della quota di crediti in scadenza nell'anno e il ricalcolo del credito per interessi futuri sulle dilazioni di pagamento legato al passaggio del tasso d'interesse legale dallo 0,5% allo 0,2%, oltre all'avvenuta estinzione anticipata di alcuni crediti per una variazione negativa complessiva di € 292.713=;
- i crediti per canoni e servizi verso assegnatari e condomini, essi risultano in aumento rispetto al 2015 per la fatturazione di acconti servizi, in particolare per le gestioni condominiali, avvenuta nell'ultimo bimestre dell'anno. Si rimanda alla relazione di gestione per una più completa analisi della situazione dei rapporti con l'utenza, in questa sede preme sottolineare che, nonostante il perdurare della crisi economica, la morosità si mantiene abbastanza bassa, soprattutto se confrontata con realtà simili, attestandosi al 1,5% per gli assegnatari ed al 1,0% per i condòmini in gestione semplificata;
- i crediti tributari sono costituiti: dalle istanze presentate per il rimborso dell'I.RE.S. pagata sulle quote I.R.A.P. relative al costo del lavoro per gli anni 2010 e 2011; da un credito per IVA anni 1976-1977-1978 per il quale è passata in giudicato la decisione a favore dell'Azienda della Commissione Tributaria Centrale di Roma; infine dal credito per IRAP per versamento acconti eccedente;
- le imposte anticipate sono relative ai compensi del Collegio Sindacale, detraibili nell'anno di pagamento e non in quello di competenza;
- la variazione relativa ai crediti diversi è stata determinata dall'incasso dei crediti vantati verso i Condomini amministrati da ATER per spese anticipate a fine 2015 dall'Amministratore, prima della piena operatività del trasferimento degli addebiti automatici delle utenze sui conti correnti condominiali.

I crediti sono stati valutati nel merito. L'analisi della composizione evidenzia che il 68,14% dei crediti è garantito da ipoteca di primo grado sull'u.i. che fu oggetto di cessione, il 5,05% da polizza fideiussoria, il 3,44% è costituito da crediti tributari, il 0,22% sono crediti verso procedure concorsuali, il 0,69% sono puri crediti commerciali, il 20,30% della massa creditoria è costituito da crediti verso assegnatari e condomini per pigioni e servizi ed il restante 2,16% da crediti ed anticipazioni diverse. Il fondo svalutazione crediti in essere al 31.12.2016 consente la svalutazione del 100% dei crediti verso procedure concorsuali pregresse ed una congrua svalutazione dei residui crediti non assistiti da garanzie reali.

Le variazioni dei crediti sono analiticamente descritte nel seguente prospetto:

DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.15	Variazione	Saldo al 31.12.16
Verso clienti	20.015	5.869	25.884
Verso clienti falliti	8.239	-	8.239
Verso acquirenti alloggi	2.835.990	- 292.713	2.543.277
Crediti tributari – IVA	94.306	-	94.306
Crediti IRAP chiesti a rimborso	19.680	-	19.680
Crediti imposta da dichiarazione	12	12.621	12.633
Crediti tributari – Imposte anticip.	1.765	40	1.805
Verso altri:			
a) Fornitori	140	3.063	3.203
b) Crediti per canoni e servizi	652.834	105.059	757.893
c) Anticipazioni diverse	27.682	-	27.682
d) Crediti diversi:			
- crediti per polizze fideiussorie	188.465	-	188.465
- crediti fiscali trasferiti da E.F.&T srl	11.006	-	11.006
- crediti vs Utente per servizi revers.	64.022	- 64.022	-
- crediti vs Exergia per fatture n.dov.	34.536	-	34.536
- crediti per rimborsi diversi	8.399	- 8.399	-
f) Depositi a garanzia – Cauzioni	3.690	-	3.690
<b>TOTALE</b>	<b>3.970.781</b>	<b>- 238.482</b>	<b>3.732.299</b>

Il saldo al 31.12.2016 è così suddiviso secondo le scadenze:

DESCRIZIONE	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	TOTALE
Verso clienti	25.884	-	25.884
Verso clienti falliti	-	8.239	8.239
Verso acquirenti alloggi	218.404	2.324.873	2.543.277
Crediti tributari – IVA	-	94.306	94.306
Crediti IRAP chiesti a rimborso	-	19.680	19.680
Crediti imposta da dichiarazione	12.633	-	12.633
Crediti tributari – Imposte anticip.	1.805	-	1.805
Verso altri:			
a) Fornitori	3.203	-	3.203
b) Crediti per canoni e servizi	757.893	-	757.893
	./.	./.	./.

DESCRIZIONE	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	TOTALE
	./.	./.	./.
c) Anticipazioni diverse	-	27.682	27.682
d) Crediti diversi	-	234.007	234.007
f) Depositi a garanzia – cauzioni	-	3.690	3.690
<b>TOTALE</b>	<b>1.019.822</b>	<b>2.712.477</b>	<b>3.732.299</b>

Le movimentazioni civilistiche e fiscali del fondo di svalutazione crediti riguarda l'adeguamento della posta tenuto conto della difficile situazione economica e del suo impatto sulla morosità. Ciò ha portato alla svalutazione pari al 15% dei crediti verso l'utenza al netto degli incagli ed a una svalutazione del 5% dei crediti verso clienti e delle polizze fideiussorie. La seguente tabella ne riepiloga i movimenti:

DESCRIZIONE	F.do svalutazione ex art. 2426 C.C.	Fondo svalutazione ex art. 106 DPR 917/86
Saldo al 31.12.2016	450.608	2.764
Utilizzi nell'esercizio	-	-
Accantonamento dell'esercizio	62.711	2.752
<b>Saldo al 31.12.2016</b>	<b>513.319</b>	<b>5.516</b>

### ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI (C.III)

- **GESTIONE RIENTRI**

Il saldo di € 46.771= mostra la giacenza presso il conto C.E.R./C.DD.PP. all'atto dell'abolizione della Gestione Speciale (L. 513/77). E' in corso la definizione da parte della Regione delle procedure di chiusura legate al disposto del Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 112; per completezza esiste tra i debiti una posta di € 128.137= per rientri alla data di entrata in vigore della L.R. 1.9.1982 n. 75.

- **CREDITI VERSO ENTI MUTUANTI**

La variazione negativa di € 83.596= relativa a tali crediti è stata determinata dall'eliminazione di crediti verso la Cassa Depositi e Prestiti e la Regione per Anticipazioni ex LR 65/75 relativi al decreto di assegnazione n.1781/1975 ed al decreto di assegnazione n. 1692/1976, poiché constatando l'assenza di impegni regionali relativi ai due decreti emersa dall'esame dei dati regionali, si è proceduto alla ricostruzione delle pratiche rilevando, nel 1984, un'errata contabilizzazione a patrimonio delle erogazioni a saldo ricevute. Si è proceduto quindi alla eliminazione dei crediti portandoli a conto economico nell'area finanziaria.

La posta è ora costituita dal residuo credito per anticipazioni regionali relative al cantiere di Cordenons, con erogazione differita al completamento delle pratiche di approvazione della spesa finale ammissibile a finanziamento.

- **CREDITI VERSO REGIONE PER EDILIZIA SOVVENZIONATA**

La posta deriva dalla rilevazione dei crediti per finanziamenti assegnati dalla L. 80/2014 lettera b) di cui ai decreti regionali n. 903/TERINF e n. 3926/TERINF i cui lavori sono già in corso.

- **INVESTIMENTI IN ATTIVITA' FINANZIARIE A BREVE TERMINE**

Nell'anno 2016 l'Azienda non ha effettuato alcun investimento in attività finanziarie.

**DISPONIBILITA' LIQUIDE (C.IV.1 e 3)**

Le disponibilità liquide rilevano una diminuzione di € 952.832=, compiutamente evidenziata nel prospetto del rendiconto finanziario. Va segnalata l'esistenza, in appositi conti, di un accantonamento di € 2.183.519= relativo alle cauzioni degli assegnatari ed al T.F.R. dei dipendenti.

## **D - RATEI E RISCONTI**

La composizione della voce si può così dettagliare:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>IMPORTO</b>
Interessi su conti correnti bancari, postali e diversi	24
Crediti per bollo virtuale	1.682
Crediti INAIL	2.804
Pagamenti anticipati prestazione "esodo" L. 92/2012 art.4	3.346
Abbonamenti	219
Risconti attivi (canoni assistenza pluriennale di copiatrici multifunzione)	4.033
	12.108

## **STATO PATRIMONIALE PASSIVO**

### **A - PATRIMONIO NETTO**

Trattandosi di ente pubblico economico, a totale controllo regionale, il patrimonio netto non può essere distribuito. In caso di perdita, solo la riserva legale e la riserva straordinaria lavori costruttivi, costituite da utili accantonati, possono essere utilizzate a copertura della stessa. La classificazione

adottata prevede la presenza di una Riserva di bilanciamento, generata dagli arrotondamenti fra attivo e passivo dello Stato Patrimoniale espresso all'unità di euro, e l'indicazione tra le altre riserve di capitale di tutti i finanziamenti per interventi costruttivi capitalizzati, come meglio descritto dal seguente prospetto nel quale vengono evidenziate anche le variazioni:

DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.15	Variazioni	Saldo al 31.12.16
Capitale netto – Dotazioni	3.233.261	-	3.233.261
Riserva Rivalutazione Monet. L. 72/1983	9.938.245	-	9.938.245
Riserva Legale	175.705	24.126	199.831
Altre riserve di capitale:			
Finanziamenti statali, regionali, comunali	81.662.901	163.710	81.826.611
Riserva Finanziamenti tassazione sospesa ex art. 55 DPR 917/86 ante 1999	8.224.550	-	8.224.550
Riserva Finanziamenti tassazione rateale ex art. 55 DPR 917/86 ante 1999	9.105.370	-	9.105.370
Finanziamenti e investimenti per interventi manutentivi	13.222.249	330.756	13.553.005
Riserva straor. fin. Lavori costrut. e manut.	9.512.158	-	9.512.158
Riserva bilanciamento	-1	1	-
Utile di esercizio	24.125	- 15.657	8.468
<b>TOTALE</b>	<b>135.098.563</b>	<b>502.936</b>	<b>135.601.499</b>

Per l'anno 2016 si è preceduto alla capitalizzazione delle erogazioni: di € 163.710= per l'intervento di n. 10 alloggi in Pordenone, via Brugnera; di € 237.089= per manutenzioni di cui ai programmi pluriennali a suo tempo approvati ex L.R. 47/1991 e di € 93.667= per bonifica amianto e manutenzioni ai tetti piani di cui ai programmi approvati ai sensi art. 23 D.P.G.R 119/Pres. 2004.

Si è rilevato un utile di esercizio di € 8.468= che, in sede di approvazione del Bilancio, verrà integralmente destinato a Riserva legale.

Si segnala che dal 2002, a seguito di interpretazione autentica della normativa, risultano assoggettati a tassazione IRAP i finanziamenti erogati da Stato, regioni e provincie autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione degli immobili di edilizia residenziale pubblica concessi alle A.T.E.R. successivamente all'aprile 1999.

## **B – FONDI PER RISCHI ED ONERI**

- *FONDI TRATTAMENTO QUIESCENZA ED OBBLIGHI SIMILI*



Al 31.12.2016 risulta presente solo il Fondo Contributi volontari ex C.P.D.E.L., derivato all'Azienda dalla chiusura definitiva della liquidazione ex C.R.I.A.C.P., soppresso nel 1993, per il quale non sono ancora giunte le determinazioni finali dell'I.N.P.S. Gestione EX I.N.P.D.A.P.

- **FONDO MANUTENZIONE INCREMENTATIVA FABBRICATI LOCATI**

Il Fondo, costituito nel 2005 per far fronte ad eventuali esigenze manutentive imprevedute su alloggi in proprietà ed in gestione, tenuto conto delle sempre minori possibilità di finanziamento di tali attività, ha avuto nel corso dell'anno la movimentazione riportata nella tabella successiva:

	<b>importo</b>
Saldo al 31.12.2015	1.599.793
2016 accantonamenti	-
2016 utilizzi per lavori	- 63.607
<b>Saldo al 31.12.2015</b>	<b>1.599.793</b>

- **FONDO L. 80/2014 lettera a) A UTILIZZO DIFFERITO**

Questo fondo fu creato in data 22.12.2015 a seguito dell'erogazione da parte della Regione degli importi relativi alla prima tranche di finanziamento dei cosiddetti "Fondi Renzi". Poiché l'utilizzo è avvenuto come da decreto nel primo trimestre del 2016, si è provveduto a passarli a conto economico.

- **FONDO ONERI CONTENZIOSI FISCALITA' IMMOBILIARE LOCALE**

Stante la magmaticità della normativa relativa alla fiscalità immobiliare locale, con il susseguirsi delle modifiche all'IMU, l'introduzione di nuove imposte locali, le interpretazioni difformi della normativa date da vari enti comunali e dalla Direzione Generale della fiscalità locale, nel 2013 si è deciso di istituire un fondo per tutelare l'Azienda dagli addebiti che potrebbero esserle fatti per differenze di aliquote ed eventuali mancati riconoscimenti di esenzioni per gli anni 2012 e 2013. Nel corso del 2016 si sono verificati i primi accertamenti che hanno portato ad un utilizzo del fondo per € 723=.

## **C - TRATTAMENTO DI FINE LAVORO SUBORDINATO**

L'accantonamento al 31.12.2016 è determinato secondo quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile ed ammonta a € 1.485.762=. La differenza negativa di € 74.021= deriva dalla somma algebrica del maturato nell'esercizio € 105.061= e dell'erogato per n. 3 cessazioni dal servizio (n.2 pensionamenti e n.1 dimissione) pari ad € 179.082.

## **D – DEBITI**

I debiti sono valutati al valore nominale. Nel corso dell'anno 2016 non si sono verificate situazioni straordinarie, e la normale gestione ha determinato una diminuzione della massa debitoria di € 1.125.006=, come evidenziato dal prospetto seguente:

DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
Debiti vs banche per mutui	1.665.970	- 295.448	1.370.522
Debiti vs R.FVG per anticipazioni	26.034.331	- 1.286.820	24.747.511
Gestione Programmi E.R.	78.724	-	78.724
Acconti	380.435	14.112	394.547
Clienti c/anticipi	-	73	73
Fornitori	776.828	434.298	1.211.126
Fornitori con proc.concorsuali	36.657	-	36.657
Fornitori per fatture da ricevere	505.679	148.142	653.821
Debiti tributari per ritenute	62.721	- 13.305	49.416
Debiti tributari per saldo imposte	183.313	- 121.872	61.441
Debiti verso Istituti Previdenziali	90.612	- 8.895	81.717
Rientri ex art. 25 L. 513/1977	474.116	-	474.116
Debiti verso dipendenti	242.700	- 2.394	240.306
Altri debiti	113	- 113	-
Depositi cauzionali infruttiferi	690.541	7.216	697.757
<b>TOTALI</b>	<b>31.222.740</b>	<b>- 2.218.321</b>	<b>30.097.734</b>

Si evidenzia che la diminuzione è stata determinata, oltre che dal normale abbattimento del debito per mutui e anticipazioni legato al pagamento delle rate di ammortamento, dalla diminuzione del debito d'imposta per IVA e IRES, controbilanciato dall'aumento della massa debitoria legata ai debiti verso i fornitori (dato legato ai numerosi appalti per lavori di riatto e manutenzione in corso) e dal leggero incremento dei debiti per acconti sulle spese di gestione e condominiali dell'esercizio 2016-2017 richieste a condòmini e assegnatari; sostanzialmente stabile il debito verso i dipendenti costituito dall'accantonamento per ferie ed altri istituti contrattuali ad erogazione differita.

Si segnala che le poste "Debiti per rientri non vincolati" rientrano, come già quelle indicate nell'attivo, tra quelle interessate dal D.Lgs 31.03.1998 n. 112.

Per quanto riguarda i debiti tributari la voce è costituita dal saldo a debito delle ritenute d'acconto con versamento 16.1.2017, dal saldo IVA 2016 da dichiarazione annuale (€ 11.323) e dal saldo IRES 2016 da dichiarazione annuale (€ 50.118). I debiti verso gli istituti previdenziali sono costituiti dai contributi INPS, PREVIAMBIENTE, PREVINDAI e da quote prestiti INPDAP in scadenza il 16.01.2017.

Il saldo al 31.12.2016 è così suddiviso secondo le scadenze:

DESCRIZIONE	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	TOTALE
Debiti vs banche per mutui	312.157	1.058.365	1.370.522
Debiti vs R.FVG per anticipazioni	1.118.805	23.628.706	24.747.511
Gestione Programmi E.R.	-	78.724	78.724
Clienti c/anticipi	73	-	73
Acconti	394.547	-	394.547
Fornitori	1.211.126	-	1.211.126
Fornitori con proc.concorsuali	-	36.657	36.657
Fornitori per fatture da ricevere	653.821	-	653.821
Debiti tributari per ritenute	49.416	-	49.416
Debiti tributari per saldo imposte	61.441	-	61.441
Debiti verso Istituti Previdenziali	81.717	-	81.717
Rientri ex art. 25 L. 513/1977	-	474.116	474.116
Debiti verso dipendenti	240.306	-	242.700
Altri debiti	-	-	-
Depositi cauzionali infruttiferi	20.000	670.541	697.757
<b>TOTALI</b>	<b>4.143.409</b>	<b>25.947.109</b>	<b>30.097.734</b>

## E - RATEI E RISCONTI

La voce si può così dettagliare:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Ratei passivi diversi	26.609
Risconti passivi diversi	703
Risconti passivi relativi ad interessi di dilazione pagamento prezzo acquisizione alloggi fatturate e da fatturare ai cessionari	368.701
	396.013

Si segnala che i ratei passivi diversi sono costituiti dalla quota interessi su rate mutui di competenza 2016 e pagamento in 2017.

I risconti passivi diversi sono costituiti dalla quota di competenza 2017 del canone d'affitto al Comune di Pordenone di alcune aree.

La voce "Risconti passivi relativi ad interessi di dilazione pagamento prezzo acquisizione alloggi" comprende le quote interessi relative agli anni futuri delle cessioni alloggi rateali in essere.

### **III. ANALISI DEL CONTO ECONOMICO**

Prima di passare al commento delle voci del conto economico, si segnala che al fine di individuare la quota di costi generali imputabili a ciascuna attività espletata i dati riportati nel Totale 7) evidenziano:

- la quota dei costi generali non ripartibili, esposta nella voce “*Spese funzionamento uffici e generali*” è pari ad € 387.037= ;
- la quota dei costi generali imputabili all’attività di gestione immobiliare è esposta alle voci “*Spese gestione stabili e utenza*” e “*Spese manutenzione fabbricati*” pari complessivamente a € 5.218.842=;
- la quota dei costi generali imputabili all’attività costruttiva è esposta alla voce “*Spese attività tecnica*” pari a € 44.058=.

Per quanto riguarda le erogazioni relative al “Fondo Sociale”, al Decreto MEF 26.1.2012 e L.R. 15/204, ai Fondi ex L. 80/2014 lettere a) e b) e L.R. 27/2014 sono riportate nel Totale 5) alla sottovoce “e) *altri contributi*” che ammonta ad € 2.466.782=

#### **A) VALORE DELLA PRODUZIONE**

I valori esposti ai punti da 1 a 5 riassumono il totale di ricavi dell’attività principale dell’Azienda.

Il totale “1” evidenzia una diminuzione del 2,62% rispetto all’anno precedente, determinato dalla flessione dei ricavi per canoni (- 1,92%), dei corrispettivi per gestione stabili di terzi (- 2,81%) e dei corrispettivi tecnici (- 37,34%) bilanciati dall’incremento dei ricavi di amministrazione stabili (+ 6,08%) e dei canoni delle unità non residenziali (+ 11,87%).

Per tale totale rispetto alle previsioni si ha un aumento del 2,68%.

Gli scostamenti rispetto all’anno precedente degli incrementi delle immobilizzazioni per lavori, totale “4”, evidenziano una maggior patrimonializzazione di interventi di manutenzione rispetto al 2015 (+75,54%) dato legato alla chiusura di alcune gare di appalto nell’ultimo trimestre 2015 con conseguente realizzazione dei lavori nel 2016, e all’incremento dell’attività di manutenzione realizzata nell’anno.

Lo scostamento dalle previsioni è pari al + 45,95%

Dal confronto con il 2015 risulta un incremento del totale “5”, pari al 29,67%, determinato dagli introiti per rimborsi spese anticipati all’utenza (+25,71%), in particolare quella residente in stabili con amministrazione esterna; e dalle tranche di competenza dei Fondi ex L. 80/2014 e LR 27/2014. Sostanzialmente stabile l’importo del fondo sociale ex art.16 LR 24/99 ora art. 44 LR 1/2016. Rispetto alle prudenziali previsioni si registra un aumento del 16,75%

In definitiva il valore della produzione rispetto al 2015 ha avuto un aumento del 13,05%; mentre rispetto alle previsioni si ha un aumento pari al 11,39%.

## **B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

I valori esposti nei punti da 6 a 14 evidenziano i costi sostenuti nell'esercizio.

Per il totale "6", inerente ai costi per acquisto di materiali diversi (carburante, cancelleria e materiale di pulizia) evidenzia una contrazione dei costi del 10,78%.

Il totale "7" relativo a "costi per Servizi" evidenzia un complessivo incremento del 46,22% legato quasi esclusivamente alle spese per manutenzione dei fabbricati; rispetto alle previsioni lo scostamento è invece del + 5,66%. Nello specifico:

- per le "spese per il funzionamento dei uffici e generali" un incremento delle spese rispetto al 2015, pari al 15,72%, legato principalmente ad un aumento delle spese per lavori di manutenzione effettuati sulla sede e al costo di telefoni e internet legato alle procedure di aggiornamento e ampliamento della banda di collegamento ai server esterni (le ATER stanno passando ad una logica di server farm centrale) rispetto alle previsioni il calo è del 7,63%;
- sostanzialmente stabili le "spese gestione stabili e utenza";
- a seguito del maggior impulso dato al riatto ed alla manutenzione del patrimonio la "spesa per manutenzione fabbricati" è notevolmente aumentata + € 1.801.702= (+76,72%) con conseguente aumento degli alloggi riattati e del patrimonio risanato pur restando attenti ai risparmi di spesa ottenuti con le procedure di affidamento. Rispetto alle previsioni lo scostamento è del + 10,60%;
- la spesa per attività tecnica, molto legata alle procedure di appalti per costruzione di fabbricati, è diminuita del 38,40%;
- la spesa inerente il personale (formazione, sicurezza, trasferte, costi gestione personale e compensi agenzia lavoro interinale) sono incrementate di € 8.607=.
- in calo, a seguito delle modifiche alla governance Aziendale attuate dalla Regione, i costi per gli organi istituzionali

Il totale "9" relativo ai costi per il personale risulta sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente, pur scontando i costi legati al ricorso a n. 5 unità di personale fornito da Agenzia di lavoro interinale; rispetto alle previsioni vi è un calo del 2,30%.

Gli ammortamenti dei beni mobili e strumentali, totale "10", registrano un leggero calo rispetto al 2015 (- 1,43%) legato alla fine di alcuni piani di ammortamento di beni mobili e immateriali. Rispetto al preventivo l'aumento è notevole poiché era stata prevista una percentuale di ammortamento dei beni



immobili dimezzata. Gli ammortamenti sono stati effettuati tenendo conto della residua vita utile. Per i fabbricati locati costruiti in diritto di superficie l'ammortamento ordinario, tenuto conto del deperimento dei beni e delle residue durate delle convenzioni, è stato di € 687.440=, per gli altri fabbricati locati l'ammortamento è stato di € 1.015.997=.

A seguito della valutazione dei crediti, come descritto a commento del Fondo svalutazione crediti, si è tenuto conto delle pratiche con inesigibilità in fase di accertamento definitivo e dell'andamento degli sfratti per morosità avvenuto nel corso del 2016, oltre che della potenziale parziale inesigibilità delle poste relative ai clienti ordinari e alle polizze fideiussorie, effettuando svalutazioni crediti con adeguamento del fondo svalutazione crediti per € 62.712=.

Per le imposte e tasse si rinvia all'ultimo capoverso della presente relazione.

In definitiva l'aumento complessivo, rispetto al 2016, dei costi della produzione si attesta al 12,69%, mentre rispetto alle previsioni l'aumento è del 7,85%.

### **C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

Il totale delle variazioni in decremento (-64,96%) rispetto all'anno precedente è determinato da un lato dal calo dei proventi da interessi da cessionari e dall'andamento generale dei tassi d'interesse contrattati sui conti correnti bancari; dall'altro dalla eliminazione di crediti verso la regione come meglio dettagliato nel commento allo stato patrimoniale attivo.

Si segnala che i contributi in conto mutui coprono interamente il costo degli interessi sui mutui sia di edilizia sovvenzionata che convenzionata.

Rispetto alle stime prudenziali del documento di previsione si registra una variazione negativa pari al 41,37%.

### **IMPOSTE DELL'ESERCIZIO**

Si evidenzia il costo delle imposte dirette (IRES e IRAP) di € 944.523=, che complessivamente hanno subito un incremento del 3,32% in confronto al 2015. Rispetto al preventivo vi è un aumento del 58.13%.

Tali imposte non sono le uniche dovute in quanto si devono ricomprendere anche quelle iscritte alla voce 14 lettere a), b) e c), pari ad € 190.122=, che risultano in netto calo rispetto all'esercizio 2015 (-73,74%) grazie alla non applicazione della Tasi sugli alloggi sociali. Sostanzialmente allineate col preventivo. Per l'anno 2016 la percentuale di IVA indetraibile si attesta al 97%.

Il carico tributario complessivo ascende a € 1.134.645= nel 2016 contro 1.625.455= nel 2015 con un calo del 30,19%.

**ELENCO DESCRITTIVO DEI MUTUI PASSIVI E DELLE ALTRE PASSIVITA' COMPRESSE LE  
FIDEJUSSIONI ED ALTRE GARANZIE CONCESSE**

Non risultano fidejussioni passive né polizze assicurative stipulate a favore di terzi.

Si riporta l'elenco dei debiti per mutui ed anticipazioni regionali e delle relative garanzie in essere al 31.12.2016:

MUTUO	Scad.	Importo originario	Importo debito residuo	Valore ipoteca
BCC PORDENONESE	2019	1.640.000,00	586.982,92	2.952.000,00
BCC PREALPI	2022	1.249.600,00	772.214,63	1.249.600,00
CARIPLO – ANIA	2019	51.645,69	11.324,83	77.468,53
REGIONE F.V.G. – LR 75/82 art. 80	2018	635.277,41	69.366,02	
REGIONE F.V.G. – LR 75/82 art. 80	2019	79.017,91	12.878,01	
REGIONE F.V.G.	2033	991.380,33	486.087,19	
REGIONE F.V.G.	2034	860.281,02	501.830,52	
REGIONE F.V.G.	2034	936.898,44	595.307,10	
REGIONE F.V.G.	2036	2.850.000,00	1.900.000,00	
REGIONE F.V.G.	2036	1.564.210,68	1.042.807,08	
REGIONE F.V.G.	2036	660.000,00	440.000,00	
REGIONE F.V.G.	2036	5.389.687,14	3.593.124,74	
REGIONE F.V.G.	2036	1.848.281,87	1.232.187,87	
REGIONE F.V.G.	2040	850.000,00	679.999,96	
REGIONE F.V.G.	2040	412.993,00	367.104,88	
REGIONE F.V.G.	2040	840.000,00	672.000,00	
REGIONE F.V.G.	2040	1.041.220,10	832.976,06	
REGIONE F.V.G.	2040	3.141.147,85	2.512.918,33	
REGIONE F.V.G.	2040	748.029,16	598.423,36	
REGIONE F.V.G.	2040	178.950,00	143.160,00	
REGIONE F.V.G.	2040	98.150,00	78.520,04	
REGIONE F.V.G.	2040	2.115.189,00	1.692.151,20	
REGIONE F.V.G.	2040	1.350.000,00	1.080.000,00	
REGIONE F.V.G.	2041	370.068,88	308.390,68	
REGIONE F.V.G.	2041	48.148,82	40.124,02	%

MUTUO	Scad.	Importo originario	Importo debito residuo	Valore ipoteca
REGIONE F.V.G.	2042	218.800,00	189.626,64	%
REGIONE F.V.G.	2044	3.178.989,00	2.826.716,46	
REGIONE F.V.G.	2044	673.368,79	628.477,55	
REGIONE F.V.G.	2045	2.300.000,00	2.223.333,34	
<b>TOTALE DEBITI PER MUTUI</b>		<b>36.321.335,09</b>	<b>26.118.033,43</b>	

### DATI SULL'OCCUPAZIONE

L'organico aziendale al 31.12.2016 presenta la situazione esposta in tabella:

Qualifica	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni 2016	Note
Direttore	1	1	-	n. 1 pensionamento – n. 1 nomina
Dirigenti	2	3	- 1	1 part-time - n. 1 nomina Direttore
Quadro – Q2	1	1	-	
A1	2	3	- 1	n. 1 pensionamento
A2	10	9	+ 1	n. 1 passaggio interno
A3	6	7	- 1	n. 1 passaggio interno
B1	9	8	+ 1	n. 1 passaggio interno - 1 part-time
B2	7	6	+ 1	n. 2 assunzioni – n. 1 cessazione – n. 1 tempo determinato - n. 1 part-time
B3	4	4	-	
C1	1	1	-	
<b>TOTALI</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	

### COMPENSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI

Nel corso del 2016 il costo per indennità di carica e rimborsi, gettoni di presenza ed oneri previdenziali sono così ripartiti: Componenti dei Collegi Sindacali € 11.115,16=, Componenti della Commissione Accertamenti Requisiti Soggettivi € 7.772,00=. Le indennità ed i gettoni sono state determinate con le modalità indicate dalle normative regionali vigenti.





**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DI PORDENONE**  
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE

---



**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016**

ALLEGATO C)

RENDICONTO FINANZIARIO AL 31.12.2016

	2016	2015
<b>FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
Entrate da incassi da utenti per canoni e servizi	9.135.760	9.604.447
Incasso Fondo Sociale da Regione e Comuni	1.731.395	1.737.516
Incasso Fondi per manutenzioni LR diverse e Fondi statali per riatto	609.180	90.289
Incasso cauzioni da assegnatari	45.308	28.507
Incassi diversi da attività operativa	220.145	150.410
Incassi per vendita di aree e fabbricati	-	19.021
Pagamenti a fornitori	(6.865.404)	(6.479.854)
Pagamenti per prestatori d'opera (dipendenti, interinali e amministrati)	(2.150.401)	(2.003.022)
Disponibilità liquide generate dalle operazioni	2.725.983	3.147.314
Interessi incassati	85.388	103.536
interessi pagati	-	-
ritenute ed imposte versate	(2.086.794)	(2.004.237)
<b>Flusso finanziario derivante dall'attività operativa (A)</b>	<b>724.577</b>	<b>1.246.613</b>
<b>FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
Pagamenti per acquisizione e costruzione immobili	(479.192)	( 826.174)
Incasso compensi tecnici e rimborsi	23.443	47.264
Incasso contributi c/capitale da Regione Friuli Venezia Giulia	-	459.856
Pagamenti per acquis. Partecipazioni in imprese controllate e collegate	-	-
Incassi da imprese controllate e collegate	-	-
Incassi da erogazione fondi statali e f.do unico edilizia sovvenzionata	163.711	575.747
Interessi attivi incassati da attività di investimento	-	-
<b>Flusso finanziario derivante dall'attività d'investimento (B)</b>	<b>( 292.038)</b>	<b>256.693</b>
<b>FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' FINANZIARIA</b>		
<i>Incassi da ottenimento di prestiti</i>		
Prestiti bancari e Cassa Depositi e Prestiti	-	-
Anticipazioni regionali	-	167.535
Contributi c/interessi da Regione	294.008	294.009
Pagamenti per rimborso di prestiti e anticipazioni regionali	(1.679.379)	(1.656.222)
<b>Flusso finanziario derivante dall'attività finanziaria (C)</b>	<b>(1.385.371)</b>	<b>(1.194.678)</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI (A+B+C)</b>		
	<b>( 952.832)</b>	<b>308.628</b>

<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE AL 1 GENNAIO 2016</b>	<b>12.143.251</b>
Di cui:	
- Depositi bancari e postali	12.137.460
- Assegni	0
- Denaro e valori in cassa	5.791
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE AL 31 DICEMBRE 2016</b>	<b>11.190.419</b>
Di cui:	
- Depositi bancari e postali	11.181.922
- Assegni	0
- Denaro e valori in cassa	8.497



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DI PORDENONE**  
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE

---



**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016**  
ALLEGATO D)

RELAZIONE DI GESTIONE



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DI PORDENONE**

via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



Il bilancio relativo all'anno 2016, che viene approvato con mio apposito provvedimento, si inserisce in un contesto di transizione normativa che ha portato a profonde modifiche alla legislazione sulla casa con l'approvazione della L.R. n. 1/2016.

La legge di riforma delle politiche abitative e di riordino delle ATER ha profondamente inciso sull'operatività delle Aziende che nel corso dell'anno, tramite proposte alla Regione e l'approvazione di regolamenti condivisi, hanno contribuito a migliorare i servizi ai cittadini.

Uno dei cardini della riforma è sicuramente rappresentato dai Tavoli Territoriali, a cui l'ATER ha sempre partecipato attivamente, che rappresentano i nuovi organi di gestione delle politiche sul territorio.

Devo rilevare che l'esercizio 2016 è stato gestito per la prima metà dal precedente Direttore arch. Aldo Bello, al quale vanno i miei ringraziamenti per il lavoro svolto e la collaborazione avuta.

Il 2016 si è confermato un anno di attenta analisi e studio che ha permesso la sostanziale attuazione del Piano di Convergenza, previsto dalla L.R. 20/2013 ed approvato dalla Giunta Regionale, con conseguente omogeneità di trattamento sia degli utenti in essere che potenziali, sia del personale facente parte delle cinque Aziende. Non sono mancate inoltre proposte per disegnare in modo organico il nuovo panorama delle politiche socio-abitative della Regione.

Purtroppo l'assenza di finanziamenti per investimenti, ormai dal 2010, non ha permesso di impostare nuovi interventi costruttivi, pertanto ci si è limitati a completare o proseguire nei lavori di realizzazione di nuovi alloggi già da tempo programmati.

A fine anno però si è registrata una radicale inversione di tendenza: la Regione infatti, sentiti i Tavoli Territoriali della Destra Tagliamento, con D.G.R. n. 2278 del 24/11/2016 ha finanziato svariati interventi in vari Comuni per un importo complessivo di € 4.480.000=, cui si aggiungeranno € 800.000= di fondi propri ATER. Con questa operazione, i cui benefici si vedranno nel corso per presente anno e nel prossimo, verranno realizzati n. 51 nuovi alloggi ed abbattute le barriere architettoniche in n. 6 edifici per complessivi 115 alloggi.

I finanziamenti assegnati ai sensi della L. 80/2014, per l'esecuzione di riatto alloggi sia per il pronto reimpiego che per il risanamento; i fondi assegnati per la riqualificazione energetica in zone montane energetico ex LR 27/2014, i fondi ex Decreto MEF 26.1.2012 e LR 15/2014, oltre alle annualità dei contributi in conto capitale hanno consentito di realizzare interventi manutentivi per ben € 2.090.725=.

A questi interventi si aggiungono quelli realizzati con il Fondo Sociale, cioè le risorse regionali previste per legge che coprono la differenza tra il canone che l'ATER dovrebbe percepire dalle fasce più deboli e quello effettivamente percepito – risorse che vanno impiegate, ai sensi di legge, nella manutenzione degli immobili costituenti il patrimonio aziendale. La quota di risorse regionali 2015 è stata



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DI PORDENONE**

via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



di € 1.731.395=, sostanzialmente in linea con l'anno precedente, e con l'integrazione di fondi aziendali le spese si attestano ad € 2.059.505=.

Il risultato concreto è rappresentato dal fatto che il bilancio che viene approvato registra un sostanziale pareggio, considerato che l'utile di esercizio ammonta ad € 8.468= e verrà destinato a Fondo riserva legale.

Sottolineo inoltre che gli uffici preposti hanno anche eseguito un'attenta analisi dei crediti inesigibili degli ex assegnatari per i dovuti adempimenti contabili.

La riconferma della certificazione ISO 9001-2008 dimostra ancora una volta la correttezza dell'impostazione organizzativa di un'Azienda che in questo ambito è stata antesignana rispetto alle altre ATER della Regione.

E' doveroso inoltre segnalare ancora una volta che l'ATER di Pordenone è stata la prima a livello regionale ed una fra le prime a livello nazionale a dare attuazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 231 dell'8 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni, approvando il "Modello di organizzazione, gestione e controllo" ed il relativo "Codice Etico".

Per una migliore valutazione dell'attività svolta ritengo comunque opportuno passare all'analisi del lavoro dei singoli Servizi ed Uffici.

L'attività del servizio tecnico, che accomuna il Servizio Progettazione, il Servizio Cantieri, le Manutenzioni Straordinarie Edili e Impianti e il Riatto degli alloggi, ha sostanzialmente seguito il programma previsto nel documento di bilancio.

Dopo qualche anno di inattività il Servizio Progettazione si è dedicato ai seguenti progetti:

- progetto per la realizzazione di un edificio per 5 alloggi in Comune di Zoppola, via Panciera;
- progetto per la realizzazione di un edificio per 6 alloggi in Comune di Spilimbergo, via Filanda vecchia;
- progetto per il recupero di un edificio in Comune di Caneva, loc. Sarone, per 4 alloggi e una sala a disposizione del Comune.

Nel corso dell'anno è stato completato il progetto definitivo di Zoppola, via Panciera, che sarà oggetto di appalto nel 2017, finanziato con Fondi Regionali del Piano Annuale 2016 della L.R. 1/2016, D.P.Reg. n. 208/2016, approvato con D.G.R. n. 2278 del 24/11/2016; il progetto di Spilimbergo, via Filanda Vecchia è stato completato quale definitivo, in quanto, a seguito dei finanziamenti di cui sopra, il Servizio si è dovuto concentrare sui progetti finanziati; il progetto di Caneva è stato finanziato con il Piano Annuale 2016, e sarà completato e appaltato nel 2017.

Passando al Servizio Cantieri, l'attività di direzione ed assistenza del 2016 ha interessato il completamento dell'intervento in Comune di Zoppola, via Panciera, iniziato nel 2015, ove i 9 alloggi sono stati consegnati nel mese di giugno 2016.

Con grande soddisfazione si sono completate anche le opere della nuova scuola di Villanova di Prata, incarico affidato dal Comune di Prata di Pordenone, la cui inaugurazione è avvenuta il giorno 4 settembre 2016.

Per quanto riguarda i lavori di riatto alloggi, è stato superato l'obiettivo del numero di alloggi riattati, registrando 180 alloggi contro i 150 previsti.

Relativamente le manutenzioni straordinarie edili sul patrimonio, sono stati completati tutti gli interventi programmati, che di seguito si riportano con indicazione dell'eventuale fonte finanziaria esterna alle disponibilità di bilancio:

FINANZIAMENTO	COMUNE	STABILE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE INTERVENTO
FONDO SOCIALE 2015	PORDENONE	3109068	VIA PIRANDELLO 21-31	Sostituzione serramenti esistenti negli alloggi ATER

FONDI REGIONALI : DECRETO MEF E LR 15/204 (CONTRIBUTO REGIONALE DI € 164.000,00)	AZZANO DECIMO	1012001	VIA CODE BELLON 28	Manutenzione infissi mediante sostituzione vetri esistenti con vetri camera (4-12-4)
	AZZANO DECIMO	3012007	VIALE XXV APRILE 24	Manutenzione infissi mediante sostituzione vetri esistenti con vetri camera (4-12-4)
	AZZANO DECIMO	3012008	VIALE XXV APRILE 24	Manutenzione infissi mediante sostituzione vetri esistenti con vetri camera (4-12-4)
	CASARSA DELLA DELIZIA	1028008	VIA BUONARROTI 1	Manutenzione infissi mediante sostituzione vetri esistenti con vetri camera (4-12-4)
	CASARSA DELLA DELIZIA	2028012	VIA DIVISIONE JULIA 11	Manutenzione infissi mediante sostituzione vetri esistenti con vetri camera (4-12-4)
	MONTEREALE VALCELLINA	1088001	VIA DELL'OMO 38	Manutenzione infissi mediante sostituzione vetri esistenti con vetri camera (4-12-4)
	CASARSA DELLA DELIZIA	1028009	VIA I MAGGIO	Manutenzione infissi mediante sostituzione vetri esistenti con vetri camera (4-12-4)

	CASARSA DELLA DELIZIA	1028009	%	Coibentazione con sistema a cappotto, mediante posa in opera di pannelli di polistirene dello spessore di 12 cm secondo e rivestimento di finitura.
L.R. 30 DICEMBRE 2014 N. 27 (CON CONTRIBUTO REGIONALE DI € 414.000,00)	MANIAGO	1079006	VICOLO S. PIETRO 2	Realizzazione di cappotto termico, sostituzione vetri singoli con vetri-camera e isolamento della copertura.
	MANIAGO	1079007	VICOLO S. PIETRO 1	Realizzazione di cappotto termico, sostituzione vetri singoli con vetri-camera e isolamento della copertura.
	MONTEREALE VALCELLINA	1088001	VIA DELL'OMO 38	Realizzazione di cappotto termico e isolamento della copertura.
	SPIILIMBERGO	1154003	VIA FILANDA VECCHIA 58-66	Manutenzione e bonifica del manto di copertura
FONDO REGIONALE PER MANUTENZIONE E BONIFICA MANTI DI COPERTURA	MANIAGO	6079002	VIA CESARE BATTISTI	Realizzazione di cappotto termico, sostituzione vetri singoli con vetri-camera e isolamento della copertura.
	SACILE	1135014	VIA BRIGATA MENOTTI	Manutenzione terrazza piana
	PORDENONE	4109002	VIA DEL MERCATO	Rifacimento manto di copertura

L'attività dell'Ufficio Manutenzioni Straordinarie Impianti ha completato tutte le opere programmate, di seguito elencate:

COMUNE	STABILE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE INTERVENTO
CHIONS	5.036.001	VIA PERTINI	trasformazione centrale termica da centralizzata a termoautonoma
PORDENONE	1.109.038	VIA MANZONI	trasformazione centrale termica da centralizzata a termoautonoma
PORDENONE	1.109.043	VIA CARDUCCI	trasformazione centrale termica da gasolio a gas metano
PINZANO AL TAGL.TO	1.104.001	VIA SOTTOPILOVIA	trasformazione centrale termica da gasolio a gas metano
SACILE	1.135.016	VIA DALL'AVA	trasformazione centrale termica da gasolio a gas metano
TRAVESIO	1.171.001	VIA DEL MONTE	metanizzazione impianto e contabilizzazione



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DI PORDENONE**

via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



E' stato inoltre eseguito un intervento di manutenzione straordinaria all'impianto di un edificio sito in Zoppola, via Po, con la sostituzione di tutti i corpi scaldanti e installazione di valvole termostatiche e nel corso dell'anno è stata avviata e completata la progettazione di 9 interventi programmati per il 2017, espletando anche le gare di appalto.

Un accenno alla termoregolazione e contabilizzazione individuale: nel corso del 2016 è stato definito un programma di interventi distinti tra fabbricati e condomini, che troverà attuazione nel corso del 2017 e seguenti.

Il Servizio Gestione Patrimonio-Contabilità Generale ha svolto l'attività regolarmente come di seguito descritto.

L'anno 2016 ha determinato una svolta importante per le ATER del Friuli Venezia Giulia con l'approvazione della Legge Regionale n. 1/2016 di riforma delle politiche abitative e riordino delle Ater e l'approvazione del Regolamento di esecuzione delle modalità di gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata (D.P.Reg. n. 0208/Pres. del 26/10/2016).

L'ufficio Canoni Inquilinato-Condomini garantendo, senza interruzioni, tutte le attività ed i servizi rivolti all'utenza, ha partecipato alle attività di supporto nella formulazione del Regolamento di edilizia Sovvenzionata e alla simulazione dei canoni per l'anno 2017. Tramite i "Gruppi di lavoro" costituiti da tecnici delle Ater del FVG sono stati anche predisposti i regolamenti di rideterminazione del canone di locazione e di ospitalità alla luce della riformata normativa.

Poiché la L.R. 29/2015 ha fatto slittare la decorrenza dei canoni sull'indicatore ISEE all'1/1/2017, il censimento iniziato nel 2015 è proseguito anche nel 2016, mentre sono stati riconfermati per il 2016 i parametri per la definizione dei canoni previsti per il piano finanziario 2014/2015 (redditi 2012) così come le modalità per la richiesta di riduzione del canone.

Per quanto riguarda la gestione dei Condomini e delle spese reversibili, l'ufficio è stato impegnato nel passaggio dall'applicativo "Speater" a "Resy web" per la rendicontazione dei bilanci degli stabili e dei condomini gestiti, la verifica dei riparti e dei millesimi, l'elaborazione e la rendicontazione delle spese reversibili a partire dall'esercizio 2015/16.

Grazie al costante controllo degli incassi e della morosità si è potuta contenere la percentuale di mancato pagamento che ad oggi, sul fatturato complessivo del 2016, è di circa il 1,50% per gli assegnatari a locazione e del 1% per i condòmini in gestione.

Nei confronti degli assegnatari che non rispettano le scadenze dei pagamenti, oltre a richiedere gli interessi per il ritardato pagamento, nei casi in cui la morosità persista, sono state attivate azioni legali per





il recupero del credito (n. 232 incarichi legali nel corso del 2016) e, nei casi più gravi, si è arrivati allo sfratto (n. 10 sfratti per morosità eseguiti).

Il recupero delle spese per servizi comuni reversibili anticipati dall'Azienda (energia elettrica, gas, gasolio, ascensori, ecc.) è stato regolarmente e puntualmente effettuato tramite le bollettazioni periodiche così come il recupero delle spese per servizi comuni degli stabili amministrati da terzi.

Le spese sostenute per interventi di manutenzione su richiesta da parte di singoli utenti e per interventi di manutenzione per conto dei condòmini sono state recuperate totalmente ed in termini stretti, favorendo così la riduzione del contenzioso con l'utenza.

Per quanto riguarda i Condomini amministrati, relativi a stabili con più di otto condòmini, la gestione prosegue con l'applicativo Resys Condomini mentre per i conti correnti del condominio con l'applicativo Inbiz della Cassa di Risparmio del FVG. Nei termini di legge sono stati approvati i bilanci consuntivi e preventivi e conseguentemente inviati gli avvisi di pagamento delle spese condominiali.

Il personale dell'ufficio ha inoltre effettuato la periodica formazione obbligatoria per lo svolgimento dell'attività di amministratore condominiale con rilascio di regolare attestazione dei "crediti formativi" previsti dalla L. 220/2012 e dal DM Giustizia n. 140/2014

Ad ottobre 2016 l'ATER ha definito le linee operative in merito ai contabilizzatori degli impianti di riscaldamento centralizzato previsti dalle norme Uni 10200. Attività che coinvolgeranno sia gli stabili che i condomini amministrati e gestiti dall'Azienda nei prossimi anni.

Per le spese fiscalmente detraibili oltre al recupero nei tempi previsti si è provveduto al rilascio delle certificazioni fiscali e all'invio alla Contabilità generale dei dati necessari all'invio telematico all'Agenzia delle Entrate.

A partire da ottobre 2016, infine, è iniziato il progetto per il passaggio dal gestionale di Insiel al nuovo sistema Resys che coinvolgerà l'Azienda e in particolare l'ufficio Canoni Inquilinato-Condomini nei prossimi mesi.

Rilevante è stato anche il lavoro dell'Ufficio Rapporti Condominiali e Manutenzioni su richiesta di cui di seguito si riportano i dati più significativi.

Nel corso dell'anno sono state aperte n. 113 pratiche per rimborso danni da sinistri ad alloggi di proprietà ATER e su parti comuni di fabbricati e/o condomini amministrati dall'ATER; alla data odierna ne sono state chiuse n. 74 per un totale rimborsato pari ad € 94.632=.

Le rimanenti 39 pratiche sono ancora in attesa di definizione da parte dello studio peritale incaricato.



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DI PORDENONE**

via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



Con l'entrata in vigore del Regolamento sulle modalità e criteri per la concessione dei contributi previsti dall'art.16 della legge regionale 25 settembre 1996 per il superamento delle barriere architettoniche (allegato alla delibera n.1788 del 18 ottobre 2012), è stato chiarito all'art.6 che l'A.T.E.R. non rientra più tra i beneficiari di tali contributi; di conseguenza non sono state più inoltrate richieste di rimborso.

Nell'arco dell'anno 2016 non sono stati eseguiti interventi di abbattimento barriere architettoniche commissionate direttamente da ATER ma sono state rilasciate ai richiedenti n. 27 autorizzazioni per provvedere in autonomia a tali interventi e a richiederne successivamente il contributo regionale. Nel dettaglio tali autorizzazioni hanno riguardato: n. 23 sostituzioni da vasca da bagno a doccia, n. 2 installazioni di servoscala a poltroncina, n. 2 sostituzione sanitari ad uso disabili.

Sono state sostituite n. 28 caldaie singole vetuste in alloggi di proprietà ATER previo controllo ed eventuale modifica delle relative canne fumarie di espulsione dei fumi; sono inoltre state rilasciate n. 19 autorizzazioni ai richiedenti per provvedere in autonomia a tale intervento.

Sono stati emessi n. 795 ordinativi di lavoro per interventi urgenti e non, di manutenzione agli impianti idrico, termico, sanitario, citofonico, ascensore, tetti, grondaie, facciate e pluviali.

Attualmente l'Ufficio cura il rinnovo dei C.P.I. dei Vigili del Fuoco relativamente ai soli serbatoi di GPL installati nei fabbricati ATER. Nel corso del 2015 non ci sono state scadenze in merito.

Sono state istruite e rilasciate n. 135 autorizzazioni per l'esecuzione di lavori in alloggi ATER e di proprietà di terzi.

Sono state istruite le pratiche per l'invio di n. 84 diffide per il mancato rispetto dei Regolamenti di Condominio e di Inquilinato.

E' stata garantita la gestione ordinaria di n. 90 impianti ascensore con emissione di n. 46 buoni d'ordine per interventi manutentivi extra contratto.

Per quanto riguarda l'Ufficio Assegnazioni, l'anno 2016 ha visto il personale dell'ufficio impegnato in particolare su due fronti:

- a) l'istruttoria delle n. 482 domande pervenute con i bandi pubblicati nel 2015 per i Comuni di Sacile (bando n. 36/2015) e Maniago (bando n. 24/2015) e due bandi di concorso comprensoriali: uno per i Comuni di Cordovado e Morsano al Tagliamento (bando comprensoriale n. 53/2015) e uno per i Comuni di Arba, Castelnovo del Friuli, Cavasso Nuovo, Clauzetto, Fanna, Frisanco, Meduno, Pinzano al Tagliamento, Sequals, Tramonti di Sopra, Tramonti di Sotto, Travesio, Vajont, Vito D'Asio e Vivaro (bando comprensoriale n. 52/2015);

- b) l'invio di assegnazioni alloggio agli aspiranti utilmente collocati nelle graduatorie al fine di rilocare il maggior numero di alloggi sfitti riattati.

Il 30 giugno 2016 è scaduto il mandato dei componenti la Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi che ha potuto nuovamente operare (in seguito a nuova nomina) solo a novembre 2016 con conseguenti 4 mesi di inattività. Per tale motivo vi è stato un ritardo nell'esame delle domande pervenute con i sopracitati bandi di cui le ultime graduatorie definitive sono state pubblicate ad aprile 2017.

Si riportano alcuni dati riguardanti i suddetti bandi: sono state raccolte in totale 482 domande così distribuite:

- Sacile (bando n. 36/2015): n. 188 domande pervenute di cui n. 159 ammesse (n. 73 relative a cittadini stranieri);
- Maniago (bando n. 24/2015): n. 158 domande pervenute di cui n. 135 ammesse (n. 59 relative a cittadini stranieri);
- Cordovado, Morsano Al Tagliamento (bando comprensoriale n. 53/2015): n. 40 domande pervenute di cui n. 32 ammesse (n. 10 relative a cittadini stranieri);
- Arba, Castelnovo Del Friuli, Cavasso Nuovo, Clauzetto, Fanna, Frisanco, Meduno, Pinzano Al Tagliamento, Sequals, Tramonti Di Sopra, Tramonti Di Sotto, Travesio, Vajont, Vito D'asio e Vivaro (bando comprensoriale n. 52/2015): n. 96 domande pervenute di cui n. 83 ammesse (n. 37 relative a cittadini stranieri).

L'andamento delle domande presentate da cittadini extracomunitari negli anni è stato il seguente:

Anno di pubblicazione del bando	%
2004	36
2005	36
2006	35
2007	47
2008	39
2009	27
2010	31
2012	54
2013	43
2014	Nessun bando
2015	42

In attesa della legge di riforma delle politiche abitative e di riordino delle ATER, approvata poi nel mese di gennaio del corrente anno, nessun Piano di Vendita era in vigore nel 2015 e, pertanto, nemmeno un alloggio è stato venduto; conseguentemente non risultano entrate relative a cessione di alloggi di edilizia sovvenzionata.

Per quanto riguarda l'Ufficio Informatico, oltre ai consueti rinnovi annuali delle licenze software e contratti di manutenzione del parco macchine: server, stampanti, fotocopiatrici e manutenzione delle postazioni di lavoro, si segnala che nell'anno 2016 sono state rinnovate le licenze software relative ai pacchetti Microsoft Office e Windows per un periodo triennale

Per quanto riguarda le partecipazioni, non sono presenti partecipazioni in imprese controllate o collegate; per quelle in altre società per la partecipazione all'interno della S.T.U. Makò S.p.A. pur con un valore quasi simbolico (pari allo 0,26% del capitale) si rinvia al dettaglio in nota integrativa, si segnala comunque che alla data attuale la Società è stata ammessa al concordato con cessione dei beni.

Viene mantenuta una minima partecipazione (€ 250=) nella Società Pordenone Energia scpa.

Non sono presenti strumenti finanziari che espongono l'Azienda a rischi finanziari, di prezzo, di credito, di liquidità o di variazione di flussi finanziari.

Al fine di dare una visione più rapida ed intuitiva dei dati economici rilevanti di questo documento, si espongono le tabelle delle incidenze percentuali delle varie voci:

<b>INCIDENZA PERCENTUALE COSTI</b>	<b>Consuntivo 2016</b>		<b>Consuntivo 2015</b>	
<b>1 Spese per manutenzioni fabbricati</b>	4.150.230	35,649	2.348.528	22,640
Spese attività tecnica	44.058	0,378	71.521	0,689
<b>Totale spese manutenzione del patrimonio 1</b>	<b>4.194.288</b>	<b>36,027</b>	<b>2.420.049</b>	<b>23,329</b>
<b>2 Spese per il personale in servizio</b>	<b>2.520.726</b>	<b>21,652</b>	<b>2.507.060</b>	<b>24,168</b>
<b>3 Spese per organi istituzionali</b>	<b>18.887</b>	<b>0,162</b>	<b>40.696</b>	<b>0,394</b>
<b>4 Spese generali</b>				
spese generali di amministrazione e funzionam.	462.468	3,972	402.654	3,882
spese gener. di gestione del patrimonio locativo	1.068.612	9,179	1.070.119	10,316
<b>Totale 4</b>	<b>1.531.080</b>	<b>13,151</b>	<b>1.472.773</b>	<b>14,198</b>
<b>5.1 Imposte e tasse</b>				
Imposte di registro, bollo, IVA indetraibile e div.	121.956	1,048	346.070	3,336
Imposte immobiliari (IMU – TASI)	68.166	0,586	367.296	3,541
<b>5.2 Imposte sul reddito d'esercizio</b>				
IRES (correnti e differite)	712.126	6,116	668.925	6,448
IRAP (correnti e differite)	232.357	1,996	245.262	2,364
<b>Totale 5.1 + 5.2</b>	<b>1.134.605</b>	<b>9,746</b>	<b>1.627.553</b>	<b>15,689</b>
<b>6 Oneri finanziari</b>				
Interessi su rate mutui e interessi passivi diversi	93.751	0,805	119.034	1,147
Spese e sopravvenienze finanz. diverse	116.649	1,002	34.425	0,332
<b>Totale 6</b>	<b>210.400</b>	<b>1,807</b>	<b>153.459</b>	<b>1,479</b>

INCIDENZA PERCENTUALE COSTI	Consuntivo 2016	%	Consuntivo 2015	%
<b>7 Accantonamenti</b>				
A Fondo accantonam. Fondi L. 80/2014	-	-	<b>90.289</b>	<b>0,870</b>
<b>8 Ammortamenti e svalutazioni</b>				
A Fondo svalut. Immobiliz. Finanziarie	-	-	7.488	0,072
A Fondo svalutazione crediti	92.712	0,539	96.521	0,930
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	93.859	0,806	95.079	0,917
Ammortamento sede Azienda e beni mobili	172.035	1,478	187.896	1,811
Ammortamento alloggi	1.703.437	14,632	1.674.577	16,143
<b>Totale 8</b>	<b>2.032.043</b>	<b>17,455</b>	<b>2.061.561</b>	<b>19,873</b>
<b>Totale da 1 a 8</b>	<b>11.642.029</b>	<b>100,000</b>	<b>10.373.440</b>	<b>100,000</b>

INCIDENZA PERCENTUALE RICAVI	Consuntivo 2016	%	Consuntivo 2015	%
<b>1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>				
Canoni alloggi	5.643.941	48,444	5.754.456	55,344
Canoni u.i. non residenziali	55.873	0,480	49.944	0,480
Corrispettivi da gestione stabili	194.022	1,665	182.895	1,759
Corrisp.vi da gestione stabili di terzi	266.996	2,292	274.716	2,642
Corrispettivi attività tecnica	113.656	0,976	181.389	1,745
<b>Totale 1</b>	<b>6.274.488</b>	<b>53,856</b>	<b>6.443.400</b>	<b>61,970</b>
<b>2 Incrementi delle immobilizzazione per lavori</b>	<b>1.562.008</b>	<b>13,407</b>	<b>889.850</b>	<b>8,558</b>
<b>3 Altri ricavi e proventi</b>				
Vendite alloggi, u.i. diverse e beni strum.	1.418	0,012	3.529	0,034
Rimborsi spese	893.829	7,672	702.217	6,754
Proventi e ricavi diversi	176.365	1,514	182.438	1,755
Contributi c/esercizio	-	-	-	-
Altri contributi	2.466.782	21,173	1.827.805	17,579
Plusvalenze varie	1.945	0,017	14.288	0,137
<b>Totale 3</b>	<b>3.540.339</b>	<b>30,388</b>	<b>2.730.277</b>	<b>26,259</b>
<b>4 Proventi finanziari e straordinari</b>				
Interessi da cessionari alloggi e u.i. diverse	46.283	0,397	53.303	0,513
Interessi bancari e diversi	133.628	1,147	161.700	1,555
Contributi regionali in c/mutui	93.751	0,805	119.034	1,145
<b>Totale 4</b>	<b>273.662</b>	<b>2,349</b>	<b>334.037</b>	<b>3,213</b>
<b>Totale da 1 a 4</b>	<b>11.650.497</b>	<b>100,000</b>	<b>10.397.564</b>	<b>100,000</b>



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DI PORDENONE**

via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE

---



Al termine di questa breve illustrazione ritengo infine doveroso ringraziare l'arch. Bello e quanti Dirigenti, Quadri, Dipendenti e Sindaci, hanno consentito, con l'alto livello della loro professionalità e collaborazione, di chiudere questo bilancio, come del resto tutti gli altri precedenti, con risultanze positive per l'Azienda.

Auspico che questo spirito di collaborazione continui anche in futuro.

Tanto premesso e valutati i risultati commentati, nonché le ulteriori valutazioni e precisazioni contenute e riportate nelle note, relazioni e prospetti precedenti, approverò il Bilancio dell'esercizio 2016 il cui utile di esercizio ammonta ad € 8.468= e verrà destinato a Fondo riserva legale.

Pordenone, lì 5 maggio 2017

*IL DIRETTORE GENERALE  
(dr Angioletto Tubaro)*



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DI PORDENONE**  
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE

---



**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016**  
ALLEGATO E)

RELAZIONE COLLEGIO SINDACALE



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

### **Premessa**

Il Collegio Unico dei revisori dei conti, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

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

#### **Relazione sul bilancio d'esercizio**

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

#### *Responsabilità del Direttore per il bilancio d'esercizio*

Il Direttore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### *Responsabilità del revisore*

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

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

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





### *Giudizio*

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

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

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

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

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

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

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

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

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

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

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dall'azienda non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati. In data 3 dicembre 2015, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. nr. 29 del 27 novembre 2015, le funzioni dell'Amministratore Unico sono state assegnate al Direttore;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;

- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015).

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

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

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

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

#### *Attività svolta*

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

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

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

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

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

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

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

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

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

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

Inoltre:

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

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

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.12;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- le garanzie rilasciate risultano esaurientemente illustrate nella nota integrativa;
- abbiamo acquisito informazioni dell'Organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- in merito alla proposta del Direttore circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare.

#### *Risultato dell'esercizio sociale*

Il risultato netto accertato dall'Direttore dell'Ater di Pordenone relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 8.468,43.

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

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

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

Pordenone, 11 maggio 2017

*Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti*

Dott.ssa Marina Monassi

dott.ssa Martina Malalan

dott. Andrea Zampar