



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



BILANCIO 2019



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



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019

ALLEGATO A)

STATO PATRIMONIALE

	2019	2018	differenza 2019 - 2018
ATTIVO			
<u>B - IMMOBILIZZAZIONI</u>			
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
3) Diritti di brevetto industriale e utilizzo opere dell'ingegno			
SOFTWARE	29.414	5.556	23.858
4) Concessioni, licenze e marchi			
LICENZE D'USO	44.325	61.573	- 17.248
7) Altre			
PIANI RFVG 2016-2017 LAVORI SU STAB.COMUNALI	405.092	639.657	- 234.565
LAVORI MANUTENTIVI SU STABILI DI TERZI	324.597	355.122	- 30.525
TOTALE (I)	803.428	1.061.908	- 258.480
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
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	-
AREA ERTO E CASSO	20.000	-	20.000
AREE EDIFICATE - FABBRICATI LOCATI	15.279.602	15.115.704	163.898
AREE EDIFICATE - FABBRICATI STRUMENTALI	1.011.153	1.011.153	-
b) FABBRICATI LOCATI	178.265.912		
a dedurre			
FONDO AMMORTAMENTO ORDINARIO	- 44.048.018	134.217.894	132.717.691
c) SEDI A.T.E.R. ed ARCHIVI	4.444.802		
a dedurre			
FONDO AMMORTAMENTO ORDINARIO	- 1.633.098	2.811.704	2.932.145
2) Impianti e macchinario	-	-	-
3) Altri beni mobili	885.258		
a dedurre			
FONDI AMMORTAMENTO	- 798.888	86.370	71.718
4) altri beni	-	-	-
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	2.167.136	1.316.179	850.957
TOTALE (II)	157.396.673	154.967.404	2.429.269
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
1) partecipazioni in			
a) in imprese controllate	-	-	-
d bis) in altre imprese			
S.T.U. MAKO S.P.A.	13.312	13.312	-
a dedurre FONDO SVALUTAZIONE IMMOB. FINANZ.	-	-	13.312
PORDENONE ENERGIA S.C.P.A.	250	250	-
TOTALE (III)	250	13.562	- 13.312
<u>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</u>	158.200.351	156.042.874	2.157.477
<u>C - ATTIVO CIRCOLANTE</u>			
I) RIMANENZE			
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	-	-	-
TOTALE I)	-	-	-

	2019	2018	differenza 2019 - 2018
II) CREDITI			
<i>1) Verso CLIENTI</i>			
Verso CLIENTI	122.264	97.167	25.097
Verso CLIENTI FALLITI	8.239	8.239	-
Verso CESSIONARI ALLOGGI	1.852.999	2.015.709	- 162.710
Verso CREDITI PER CANONI E SERVIZI	778.508	927.493	- 148.985
a dedurre FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	-	419.219	- 554.481
			135.262
<i>5 bis) CREDITI TRIBUTARI</i>			
a) ERARIO C/IVA	-	-	-
b) CREDITI IMPOSTA DA DICHIARAZIONE	244.425	38	244.387
c) CREDITI IRES PER IRAP SU COSTO LAVORO	19.680	19.680	-
<i>5 ter) IMPOSTE ANTICIPATE</i>			
a) CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	2.077	1.949	128
<i>5 quater) Verso ALTRI</i>			
a) ANTICIPAZIONI DIVERSE	27.682	27.682	-
b) FORNITORI E CREDITORI C/ANTICIPI	20.941	5.478	15.463
c) CREDITI DIVERSI	409.395	319.773	89.622
d) DEPOSITI A GARANZIA - CAUZIONI	3.690	3.690	-
e) ACCONTI DIVERSI	-	-	-
TOTALE (II)	3.070.681	2.872.417	198.264
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI			
<i>6) ALTRI TITOLI</i>			
b) GESTIONE RIENTRI	46.848	46.848	-
c) CREDITI VERSO ENTI MUTUANTI	-	-	-
d) CREDITI VERSO REGIONE PER EDILIZIA SOVVEN.	7.330.684	8.418.684	- 1.088.000
e) CREDITI VERSO COMUNI PER FINANZ. LAVORI	105.000	120.000	- 15.000
e) INVESTIMENTI IN ATTIVITA' FINANZIARIA A BREVE	-	-	-
TOTALE (III)	7.482.532	8.585.532	- 1.103.000
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE			
<i>1) DEPOSITI BANCARI E POSTALI</i>			
BANCA CA.RI.FV/G C/C TESORERIA	2.288.029	2.183.650	104.379
BANCA CRED. COOP.PN C/C ACC. TFR/CAUZIONI	202.659	401.337	- 198.678
MEDIOCREDITO FRIULI V.G. C/C ACCANT.	78.354	78.075	279
BANCA CRED.COOP. PREALPI ACCANT. TFR - CAUZIONI	3.179.019	3.172.663	6.356
BANCA CRED.COOP. PREALPI	413.934	574.488	- 160.554
CONTI CORRENTI POSTALI	680.616	2.769.189	- 2.088.573
<i>2) ASSEgni</i>	-	-	-
<i>3) DENARO E VALORI IN CASSA</i>	4.353	8.361	- 4.008
TOTALE (IV)	6.846.964	9.187.763	- 2.340.799
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	17.400.177	20.645.712	- 3.245.535
D - RATEI E RISCOINTI			
CONTRIBUTI DA EROGARE DA REGIONE FRIULI V.G.	-	-	-
INTERESSI BANCARI E POSTALI	176	241	- 65
RATEI ATTIVI DIVERSI	5.479	15.597	- 10.118

	2019	2018	differenza 2019 - 2018
FATTURE DA EMETTERE	1.920	10.067	8.147
PAGAMENTI ANTICIPATI	123.584	-	123.584
RISCONTI ATTIVI	1.036	7.999	6.963
TOTALE	132.195	33.904	98.291
<u>TOTALE ATTIVO</u>	175.732.723	176.722.490	989.767
PASSIVO			
<u>A - PATRIMONIO NETTO</u>			
I) CAPITALE NETTO - DOTAZIONI E DEVOLUZIONI	3.381.201	3.381.201	-
III) RISERVE DI RIVALUTAZIONE MONETARIA EX LEGGE 19/03/83 n. 7.	9.938.245	9.938.245	-
IV) RISERVA LEGALE	227.381	211.452	15.929
VI) ALTRE RISERVE DISTINTAMENTE INDICATE			
a) FINANZIAMENTI STATALI, REGIONALI E COMUNALI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI	81.823.204	81.826.611	3.407
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	15.582.594	14.198.927	1.383.667
e) RISERVA STRAORD. FIN.LAVORI COSTRUTTIVI	9.512.158	9.512.158	-
IX) UTILE DELL'ESERCIZIO	828	15.929	15.101
valore di quadratura	-	-	1
<u>TOTALE PATRIMONIO NETTO</u>	137.795.529	136.414.440	1.381.089
<u>B - FONDI PER RISCHI E ONERI</u>			
1) per TRATTAMENTO QUIESCENZA E OBBLIGHI SIMILI			
a - FONDO CONTRIB. VOLONTARI CPDEL ex CRIACP	26.976	26.976	-
2) per IMPOSTE ANCHE DIFFERITE			-
4) altri			-
a) per MANUTENZIONI INCREM.SU FABBRICATI LOCATI	1.192.391	1.346.652	154.261
b) per FONDI L.R. 14/2019 art.13 co 2 lettera b)	16.380	-	16.380
c) per CONTEZ. SU FISCALITA' IMMOBILIARE	144.886	152.293	7.407
d) per RISARCIMENTI CON RICORSI PENDENTI	524.598	518.226	6.372
<u>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</u>	1.905.231	2.044.147	138.916
<u>C - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</u>			
	1.684.810	1.614.223	70.587
<u>D - DEBITI</u>			
4) DEBITI VERSO BANCHE			
MUTUI PER FINANZIAMENTO INTERVENTI COSTRUTTIVI	2.012.111	2.527.304	515.193
CARTA DI CREDITO AZIENDALE	-	-	-
5) DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI			
a) ANTICIPAZIONI REGIONALI PER INTERVENTI COSTR.	21.181.870	22.257.540	1.075.670
b) GESTIONE PROGRAMMI E.R.	78.724	78.724	-

	2019	2018	differenza 2019 - 2018
6) ACCONTI			
a) CLIENTI ED ACQUIRENTI C/ANTICIPI	963	37	926
b) DEBITI VERSO UTENZA PER ACCONTI SERVIZI A RIMBORSO	109.992	422.409 -	312.417
c) ACCONTI PICCOLE MANUTENZIONI STABILI	6.800	6.800	-
d) ACCONTI INCENTIVI CONTO TERMICO	53.377	-	53.377
e) QUOTE SINDACALI INQUILINI (SUNIA)	719	746 -	27
7) DEBITI verso FORNITORI	1.264.085	646.781	617.304
FATTURE FORNITORI da RICEVERE	371.467	312.422	59.045
DEBITI VERSO IMPRESE CON PROC. CONCURSUALI	36.657	36.657	-
12) DEBITI TRIBUTARI			
ERARIO PER RITENUTE IRPEF	60.648	60.280	368
SALDO IMPOSTE DELL'ANNO	82.675	67.291	15.384
13) DEBITI verso ISTITUTI DI PREVIDENZA			
CONTRIBUTI INPS - INPDAP DICEMBRE	76.068	79.283 -	3.215
CONTRIBUTI PREVIDENZA COMPLEMENTARE	10.912	12.283 -	1.371
14) ALTRI DEBITI			
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	746.257	740.451	5.806
CAUZIONI DA IMPRESE	1.208	1.208	-
d) DEBITI VS DIPENDENTI PER ISTIT.CONTRATTUALI	293.416	291.663	1.753
<u>TOTALE DEBITI</u>	26.862.065	28.015.995 -	1.153.930
<u>E - RATEI E RISCONTI</u>			
a) RATEI PASSIVI			
RATEI DIVERSI	22.427	24.013 -	1.586
NOTE ACCREDITO DA EMETTERE	-	-	-
b) RISCONTI PASSIVI			
RISCONTI PASSIVI DIVERSI	-	703 -	703
RISCONTI PASSIVI FINANZ. REGIONALI E COMUNALI	7.212.903	8.315.903 -	1.103.000
RISCONTI PASSIVI INTERESSI CESSIONI ALLOGGI	249.758	293.066 -	43.308
<u>TOTALE RATEI E RISCONTI</u>	7.485.088	8.633.685 -	1.148.597
<u>TOTALE PASSIVO</u>	175.732.723	176.722.490 -	989.767

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	2019		2018		differenza 2019-2018
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni		5.478.029		5.516.407	
<i>a) canoni alloggi</i>					-
- ALLOGGI EDILIZIA SOVVENZIONATA	5.429.306		5.467.744		-
- ALLOGGI EDILIZIA CONVENZIONATA	48.723		48.663		60
<i>b) canoni unità non residenziali</i>	51.531	51.531	51.330	51.330	201
<i>c) ricavi da gestione stabili</i>		206.231		200.623	5.608
COMPENSI AMMINISTR. ED ASSIC. C/PROPR. GESTITI	52.794		51.390		1.404
COMPENSI AMMINISTR. ED ASSIC. C/PROPR. AMMIN.	64.136		68.167		- 4.031
CORRISPETTIVI ISTRUTTORIA PRATICHE DIV.	73.862		67.709		6.153
MANUTENZIONI E LAVORI C/TERZI	4.177		4.564		- 387
ADDEBITI PER LAVORI E DANNI	-		-		-
RENDICONTAZ. INTERVENTI MANUT. SINGOLA	11.262		8.793		2.469
<i>d) corrispettivi per gestione stabili di terzi</i>		266.260		270.700	- 4.440
COMPENSO GESTIONE ALLOGGI COMUNALI	266.260		270.700		- 4.440
<i>e) ricavi per attività tecnica</i>		343.239		172.778	170.461
COMPENSI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI	226.520		138.575		87.945
COMPENSI PER INTERVENTI C/TERZI	28.100		13.908		14.192
COMPENSI GESTIONE CONTRATTI	85		90		- 5
ADDEBITO ONERI APPALTO	86.503		2.964		83.539
RECUPERO DANNI CANTIERI (CAUSE)	2.031		17.241		- 15.210
<i>f) altri ricavi</i>		-		-	-
totale 1)		6.345.290	totale 1)	6.211.838	133.452
2) variazioni delle rimanenze:					
<i>a) dei prodotti in corso di lavoro</i>		-		-	-
<i>b) dei semilavorati</i>		-		-	-
<i>c) dei prodotti finiti</i>		-		-	-
totale 2)		-	totale 2)	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione		-	totale 3)	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni					
<i>a) incrementi per capitalizzazioni</i>					
PATRIM. LAVORI SU STABILI	2.440.539		2.669.079		- 228.540
totale 4)		2.440.539	totale 4)	2.669.079	- 228.540
5) altri ricavi e proventi:					
<i>a) proventi diversi</i>		240.868		215.216	25.652
PROVENTI E RICAVI DIVERSI	1.840		11.151		- 9.311
CORRISPETTIVI VENDITA CERTIFICATI BIANCHI	16.805		19.926		- 3.121
QUOTA ECCELENDE CONTRIBUTI REG. LI C/INTERESSI	222.223		184.139		38.084
<i>b) rimborsi spese</i>		412.545		874.740	- 462.195
RIMBORSO REGISTRAZIONE CONTRATTI	70.466		73.456		- 2.990
RIMBORSO BOLLATURA CONTRATTI	94.982		98.185		- 3.203
RIMBORSO SPESE PER AMM.NI COND. ESTERNE	111.755		107.051		4.704
RIMBORSO PROCEDIMENTI LEGALI	62.298		68.280		- 5.982
RIMBORSO MANUTENZIONI E SERVIZI ESERCIZI PREC.	-		277.325		- 277.325
RIMBORSO ASSIC. DANNI FABBRICATI	73.044		250.443		- 177.399
<i>c) ricavi e plusvalenze da cessione unita' immobil.</i>		239.561		25.008	-
- VENDITA BENI STR. E U.I. DIVERSE	7.187		25.008		-
- VENDITA ALLOGGI COMUNALI	-		-		-
- PLUSVALENZA VENDITA ALLOGGI	232.374		-		232.374

	2019		2018		differenza 2019-2018
<i>d) contributi in conto esercizio</i>		-		-	-
- CONTRIBUTI STATALI	-		-		-
<i>e) altri contributi</i>		1.896.703		2.189.382	292.679
- FONDO SOCIALE REGIONALE (no ires)	1.896.703		1.966.601		69.898
- FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera B)	-		222.781		222.781
<i>f) plusvalenze varie</i>		55.929		3.812	52.117
SOPRAVVVENIENZE DIVERSE	55.929		3.812		52.117
		2.845.606		3.308.158	462.552
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)		11.631.435		12.189.075	557.640
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci:					
<i>a) acquisto materiali diversi</i>					
CARBURANTE	7.637		7.391		246
CANCELLERIA	5.743		7.195		1.452
MATERIALE PULIZIA	-		-		-
		13.380		14.586	1.206
<i>7) per servizi:</i>					
<i>a) spese funzionamento uffici e generali</i>		449.555		421.041	28.514
SPESE RAPPRESENTANZA	-		-		-
SERVIZI E MANUTENZIONI SEDE	157.107		143.913		13.194
SPESE POSTALI	23.685		21.776		1.909
TELEFONIA E INTERNET	68.806		61.990		6.816
CANCELLERIA STAMPATI E PUBBLICAZIONI	3.122		4.031		909
GESTIONE AUTOMEZZI	8.001		6.388		1.613
MANUT. MACCHINE PER UFFICIO (fotocopiat+calcolo etc)	25.508		30.273		4.765
GESTIONE SISTEMA INFORMATICO	40.661		20.496		20.165
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI	18.827		18.377		450
CONSULENZE E PRESTAZIONI PROFESSIONALI	55.229		66.453		11.224
ASSICURAZIONI DIVERSE	48.498		46.733		1.765
ALTRE SPESE SERVIZIO AMMINISTR.	111		611		500
<i>b) spese gestione stabili e utenza</i>		1.007.273		1.171.977	164.704
ASSICURAZIONE STABILI	220.115		208.150		11.965
BOLLETTAZIONE E RISCOSSIONE CANONI	8.286		6.097		2.189
STIPULAZIONE CONTRATTI AFFITTO	142.066		143.047		981
PROCEDIMENTI LEGALI	66.550		88.167		21.617
AMMINISTR. ALLOGGI IN AMM.NE COND. ESTERNA	160.267		161.555		1.288
LAVORI MANUT. ALLOGGI IN AMM.NE COND. ESTERNA	48.445		92.507		44.062
QUOTA A TER SPESE CONDOMINI AMMINISTRATI	203.151		316.086		112.935
QUOTE SERV. E RISCALD. ALLOGGI SFITTI E INESIGIBILITA	126.418		127.073		655
QUOTA A TER FONDO EX ART.13 L.R. 14/2019	5.460		-		5.460
CERT. E STIME BENI IMMOBILI	2.988		592		2.396
INCARICHI E CONSUL. UFFICIO PATRIMONIO	23.484		28.562		5.078
ALTRE SPESE SERV. GESTIONE ALLOGGI	43		141		98
<i>c) spese manutenzione fabbricati</i>		4.631.824		4.812.569	180.745
<i>1) MANUTENZIONI INCREM. E LAVORI SU U.I. ULTIME</i>					
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE STABILI - LAV. EDILI	147.426		193.027		45.601
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE STABILI - LAV. IMPIANTI	547.716		1.335.843		788.127
LAVORI SU U.I. ULTIME	10.989		18.306		7.317
BONIFICA AMIANTO E TETTI PIANI - art.23 DPR.119	82.346		4.775		77.571
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE LL.RR. IMPIANTI	-		633.215		633.215
FONDI LR 27/2014 (Riquil.energ.zone montane)	-		2.918		2.918

	2019		2018		differenza 2019-2018
FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera b)	298.994		214.921		84.073
LAVORI MANUT. PIANO RFG 2016	287.654		200.103		87.551
LAVORI MANUT. PIANO RFG 2017	712.345		86.742		625.603
LAVORI MANUT. PIANO RFG 2018	376.984		-		-
ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	-		-		-
	2.464.454		2.689.850		- 225.396
2) SPESE MANUTENZIONE PATRIMONIO					
MANUTENZIONE STABILI	462.468		532.061		- 69.593
MANUTENZIONE STABILI IN CONDOMINIO	59.886		66.609		- 6.723
MANUTENZIONE STABILI EDIL. CONVENZIONATA	-		211		- 211
RIATTO ALLOGGI	1.645.016		1.523.838		121.178
	2.167.370		2.122.719		44.651
<i>d) spese attività tecnica</i>		16.733		12.265	4.468
ONERI APPALTO C/ATER	-		-		-
ONERI APPALTO C/TERZI	-		-		-
CONSULENZE TECNICHE DIVERSE	1.408		-		1.408
CONSULENZE TECNICHE PER PIANI INTERV.	4.144		-		4.144
SPESE DIVERSE SERVIZIO TECNICO	173		934		- 761
SPESE LEGALI SERVIZIO TECNICO	10.133		11.042		- 909
SPESE PER PUBBLICITA'	875		289		586
<i>e) spese inerenti il personale</i>		34.963		36.215	- 1.252
CONTRIBUTI C.R.A.L.	987		966		21
RIMBORSO TRASFERTA A DIPENDENTI	2.344		2.468		- 124
COSTI DIVERSI DEL PERSONALE	23.433		21.790		1.643
CORSI A AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE DIPENDENTI	2.134		3.761		- 1.627
SPESE PER LA SICUREZZA D.LGS.81/08	6.065		7.230		- 1.165
<i>f) spese per organi istituzionali</i>		17.631		18.817	- 1.186
INDENNITA' AMMINISTRATORI E SINDACI	14.178		10.652		3.526
GETTONI COMMISSIONE ASSEGNAZ. ALLOGGI	3.453		8.165		- 4.712
<i>g) altre spese</i>					-
		6.157.979		6.472.884	- 314.905
8) per godimento di beni di terzi:					
<i>a) canoni vari</i>	241		40		201
		241		40	201
9) per il personale:					
<i>a) salari e stipendi</i>		1.851.043		1.876.921	- 25.878
RETRIBUZIONI PERSONALE AMMINISTRATIVO	366.065		368.210		- 2.145
RETRIBUZIONI PERSONALE GESTIONE ALLOGGI	831.508		808.279		23.229
RETRIBUZIONI PERSONALE TECNICO	653.470		700.432		- 46.962
<i>b) salari e stipendi</i>		548.826		527.263	21.563
ONERI PERSONALE AMMINISTRATIVO	106.087		117.261		- 11.174
ONERI PERSONALE GESTIONE STABILI	228.495		199.136		29.359
ONERI PERSONALE TECNICO	186.166		183.509		2.657
CONTRIBUTI INAIL	11.921		11.939		- 18
ONERI FONDI PENSIONISTICI	16.157		15.418		739
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>		147.644		155.652	- 8.008
<i>d) trattamento di quiescenza e simili</i>		-		-	-
<i>e) altri costi</i>		105.460		31.445	74.015
PRESTAZIONI LAVORO INTERINALE	105.460		31.445		74.015
		2.652.973		2.591.281	61.692
10) ammortamenti e svalutazioni:					
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>		147.699		156.079	- 8.380
AMMORTAMENTO SOFTWARE	16.361		7.816		8.545
AMMORTAMENTO LICENZE D'USO	41.095		43.511		- 2.416
AMMORTAMENTO LAVORI MANUT. STABILI DI TERZI	90.243		104.752		- 14.509

	2019		2018		differenza 2019-2018
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>		1.729.117		1.924.044	- 194.927
- AMMORTAM. ORDINARIO ALLOGGI .PROP E DIR.SUP	1.565.551		1.764.006		- 198.455
- AMMORTAMENTO SEDE	133.344		132.957		387
- AMMORTAM. BENI MOBILI	30.222		27.081		3.141
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>		-		-	-
<i>d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	57.044	57.044	56.933	56.933	111
		1.933.860		2.137.056	- 203.196
11) variazioni delle rimanenze:		-		-	-
a) variazioni rimanenze materiali di consumo	-		-		-
12) accantonamenti per rischi					-
a) accantonamento per rischi					-
13) altri accantonamenti		-		-	-
a) altri accantonamenti	-		-		-
contenziosi in materia lavoro (Inps - Inail)	-		-		-
14) oneri diversi di gestione					
a) <i>imu e tasi</i>		60.500		73.660	- 13.160
- IMU	44.010		46.401		- 2.391
- TASI	16.490		27.259		- 10.769
b) <i>altre imposte indirette</i>		107.109		105.579	1.530
IMPOSTA DI BOLLO	91.287		91.151		136
IMPOSTA DI REGISTRO	-		-		-
IMPOSTE E TASSE DIVERSE	12.338		14.217		- 1.879
IMPOSTE,INTERESSI E SANZIONI DA ACCERTAM.	3.484		211		3.273
c) <i>oneri diversi</i>		19.290		30	19.260
IVA INDETRAIBILE	19.290		30		19.260
d) <i>minusvalenze varie</i>		1.154		50	1.104
PERDITE SU CREDITI	-		-		-
SOPRAVVVENIENZE PASSIVE	1.154		50		1.104
SPESE E PERDITE DIVERSE	-		-		-
		188.053		179.319	8.734
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)		10.946.486		11.395.166	- 448.680
DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		684.949		793.909	- 108.960
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI					
15) proventi da partecipazione:					-
a) in imprese controllate					-
b) in imprese collegate					-
c) in altre imprese controllanti					-
d) in altre imprese					-
		-		-	-
16) altri proventi finanziari:					
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		57.948		65.718	- 7.770
INTERESSI DA CESSIONARI	33.907		36.764		- 2.857
INTERESSI SU DEPOSITI BANCARI E POSTALI	10.693		15.632		- 4.939
INTERESSI A TTIV DIVERSI	-		-		-
INTERESSI DI MORA	13.348		13.322		26
		57.948		65.718	- 7.770
17) interessi e altri oneri finanziari:					
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		-		-	-

	2019		2018		differenza 2019-2018
d) interessi passivi e oneri finanziari diversi		62.170		22.754	39.416
INTERESSI SU RATE MUTUI EDIL. SOVVENZIONATA	48.032		38.374		9.658
- CONTRIBUTI REGIONALI C/INTERESSI MUTUI	8.396		38.374		29.978
INTERESSI SU RATE MUTUI EDIL. CONVENZIONATA	21.556		29.663		8.107
- CONTRIBUTI REGIONALI C/INTERESSI MUTUI	21.556		29.663		8.107
ONERI MUTUI E RIMBORSO CONTRIBUTI REGIONALI	81		81		-
SOPRAVVVENIENZE PASSIVE SU CONTR.REGIONALI	-		-		-
INTERESSI PASSIVI DIVERSI	-		-		-
INTERESSI DI MORA	-		-		-
SPESE SU DEPOSITI BANCARI E POSTALI	22.453		22.673		220
		62.170		22.754	39.416
17bis) utili e perdite su cambi		-		-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15 + 16 - 17 +/- 17 bis)		4.222		42.964	47.186
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
18) rivalutazioni:					
a) di partecipazioni		-		-	-
b) di immobiliz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
d) strumenti finanziari derivati		-		-	-
19) svalutazioni:					
a) di partecipazioni		13.312		-	-
b) di immob.finanziarie che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
c) di titoli nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
d) strumenti finanziari derivati		-		-	-
TOT. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19) D)		13.312		-	13.312
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)		667.415		836.873	169.458
20) imposte sul reddito dell'esercizio					
a) imposte correnti		-		-	-
IRES	436.722		587.771		151.049
IRAP	229.994		233.316		3.322
b) imposte differite	-	129	-	143	14
c) imposte anticipate	-	-	-	-	-
		666.587		820.944	154.357
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		828		15.929	



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



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019

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. 14/2019, 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 2019 con l'esercizio precedente, 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.

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 0,8%. 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 residui crediti già presenti nel bilancio 2015 la valutazione è al valore presunto di realizzo poiché l'Azienda si è avvalsa 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 2019 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 residui debiti già presenti nel bilancio 2015 la valutazione è al valore nominale poiché l'Azienda si è avvalsa 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 2019 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 espone, 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	B.I.6.1	B.I.6.2
Valore Beni e Ammortamenti	Software	Marchi e Licenze	Lavori Su Stabili Di Terzi	Piani RFVG 2016-17 Lav. su stab.Comuni
1. COSTI AL 31.12.2018	5.556	61.573	355.122	639.657
2. VARIAZIONI				
Acquisizioni / Lavori	40.219	23.846	59.718	348.229
Dismissioni / Rimborsi	-	-	-	- 582.794
3. VARIAZIONI				
Ammortamenti	- 16.361	- 41.094	- 90.243	-
TOTALI				
31.12.2018 (1)	5.556	61.573	355.122	639.657
VARIAZIONI 2019 (+2-3)	23.858	- 17.248	- 30.525	- 234.565
31.12.2019	29.414	44.325	324.597	405.092

La variazione negativa complessiva di € 258.480= è determinata per il 90,74% (€ 234.565=) dall'erogazione dei fondi regionali e comunali per lavori eseguiti e anticipati da Ater su stabili di proprietà dei Comuni di Caneva, e Travesio finanziati dai fondi del Piano attività Regione Friuli Venezia Giulia anni 2016 e 2017. Tali Piani attività hanno individuato l'Azienda quale soggetto attuatore di interventi nei Comuni di Caneva, Cimolais, Travesio e Zoppola al fine di incentivare il riutilizzo a fini di locazione sociale di parte del patrimonio degli enti locali. Gli alloggi riattati saranno gestiti da Ater sulla base di apposite convenzioni già stipulate con i Comuni. Per quanto riguarda le licenze d'uso le quote di ammortamento diretto sono state superiori al valore delle acquisizioni di nuove licenze, mentre per software le acquisizioni hanno riguardato sia nuovi software per il passaggio al nuovo sistema regionale di gestione dell'utenza che aggiornamento di prodotti già in uso. Relativamente ai "lavori su stabili di terzi", le quote di ammortamento sono state superiori all'importo di € 59.718= relativo ai lavori di manutenzione straordinaria realizzati su stabili comunali nei comuni di Caneva, Cordovado, Vivaro, Pordenone e Valvasone Arzene.

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	€	183.898=
b. fabbricati locati	€	1.500.203=
c. fabbricati Sede	€	- 120.441=
d. altri beni mobili	€	14.652=
e. immobilizzazioni in corso ed acconti	€	850.957=
Totale	€	2.429.269=

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 31.12.18	17.929.671	175.242.832	4.431.899	866.379
2. VARIAZIONI:				
Acquisizioni/Patrimon.	183.898	3.165.961	12.903	44.874
Cessioni /Dismissioni	-	-142.881	-	- 25.995
TOTALI	18.113.569	178.265.912	4.444.802	885.258
3. F.DI AMMORTAM. al 31.12.2018	-	42.525.141	1.499.754	794.661
4. VARIAZIONI:				
Ammortamenti	-	1.565.551	133.344	30.222
Utilizzi	-	-42.674	-	- 25.995
TOTALI	-	44.048.018	1.633.098	798.888

Riferimenti Bilancio	B.II.1.a	B.II.1.b	B.II.1.c	B.II.3
RIEPILOGO 31.12.2018 (+1-3)	17.929.671	132.717.691	2.932.145	71.718
MOVIMENTI 2019 (+2-4) 31.12.2019	183.898	1.500.203	- 120.441	14.652
	18.113.569	134.217.894	2.811.704	86.370

Alla voce "fabbricati locati" sono state patrimonializzate delle manutenzioni incrementative, con interventi che hanno interessato vari stabili in provincia, e l'intervento in Zoppola Via Panciera 77 finanziato con fondi Piano attività RFVG anno 2016 e fondi propri Ater.

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 e attrezzatura in uso, e la sostituzione di 3 autovetture completamente ammortizzate.

Le acquisizioni possono essere così riepilogate:

a. elaboratori, macchine elettroniche e terminali	€	15.387=
b. autovetture aziendali	€	28.113=
c. apparecchi e attrezzi	€	1.374=
Totale	€	44.874=

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 VENDITE	IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO e ACCONTI	RIMAN. LAVORI DA CEDERE	PRODOTTI ULTIMATI
1. 31.12.2018 – SALDO	1.316.179	-	-
2. SPESE Cantieri e conti finali su u.i. ultimate	1.982.624	-	-
TOTALE INVESTIMENTI	1.982.623	-	-
3. PATRIMONIALIZZAZIONI Fabbricati ultimati	1.131.667	-	-
TOTALE	1.131.667	-	-
RIEPILOGO 31.12.2018 (1)	1.316.179	-	-
MOVIMENTI 2019 (+2 – 3 + 4)	850.957	-	-
TOTALE AL 31.12.2019	2.167.136	-	-

A commento si indicano le situazioni analitiche al 31.12.2019

Intervento	Importo
SFILIMBERGO – BASEGLIA	81.513
SFILIMBERGO – Loc. NAVARONS – Piano RFGV 2017	355.426
SFILIMBERGO – Via Filanda Vecchia – Piano RFGV 2017	487.206
SAN QUIRINO – Via Toffoli SAN FOCA – Piano RFGV 2016	721.513
CASARSA D.D. – Via Mantegna - Piano RFGV 2016	521.478
	2.167.136

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, per la quale non è pervenuta alcuna offerta di acquisto.

La partecipazione fu svalutata una prima volta 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=. 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 furono 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.

Il bilancio 2015, approvato in data 19.07.2016, presentava una perdita di esercizio € 402.344= ed una perdita relativa agli anni precedenti pari ad € 2.692.409=. 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. Al momento sono in corso le attività del curatore per la vendita all'asta del complesso immobiliare: sono state esperite più aste con valori di partenza di volta in

volta ribassati ma tutte le aste sono andate deserte, pertanto l'Azienda ha deciso di svalutare completamente la partecipazione.

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 consortile 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 un leggero aumento di € 63.002=, al lordo del fondo svalutazione crediti, determinata dai seguenti fattori:

- per quanto riguarda i clienti, l'aumento di € 25.097= è legato alla fatturazione dei servizi forniti ai Condomini gestiti avvenuta a chiusura delle assemblee di approvazione bilanci nel dicembre 2019;
- 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 alla variazione del tasso d'interesse legale oltre all'avvenuta estinzione anticipata di un credito per una variazione negativa complessiva di € 162.710=;
- i crediti per canoni e servizi verso assegnatari e condomini, essi risultano in calo rispetto al 2018 anno nel quale la fatturazione di acconti servizi, in particolare per le gestioni condominiali, era 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% per gli assegnatari ed al 3% 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; dal credito per imposta di bollo assolta in modo virtuale, IVA, IRES e IRAP 2019 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'esistenza di crediti verso i Condòmini amministrati da ATER per spese anticipate a fine 2019 dall'Amministratore.

I crediti sono stati valutati nel merito. L'analisi della composizione evidenzia che il 53,10% dei crediti è garantito da ipoteca di primo grado sull'u.i. che fu oggetto di cessione, il 5,40% da polizza fideiussoria, il 7,63% è costituito da crediti tributari, il 0,24% sono crediti verso procedure concorsuali, il 3,50% sono puri crediti commerciali, il 22,31% della massa creditoria è costituito da

crediti verso assegnatari e condomini per pigioni e servizi ed il restante 7,82% da crediti ed anticipazioni diverse. Il fondo svalutazione crediti in essere al 31.12.2019 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 31.12.18	Variazione	Saldo al 31.12.19
Verso clienti	97.167	25.097	122.264
Verso clienti falliti	8.239	-	8.239
Verso acquirenti alloggi	2.015.709	- 162.710	1.852.999
Crediti tributari – IVA	-	-	-
Crediti IRAP chiesti a rimborso	19.680	-	19.680
Crediti imposta da dichiarazione	38	244.387	244.425
Crediti tributari – Imposte anticip.	1.949	128	2.077
Verso altri:			
DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.18	Variazione	Saldo al 31.12.19
a) Fornitori	5.478	15.463	20941
b) Crediti per canoni e servizi	927.493	- 148.985	778.508
c) Anticipazioni diverse	27.682	-	27.682
d) Crediti diversi:			
- crediti per polizze fideiussorie	188.465	-	188.465
- crediti fiscali trasf.ti da E.F.&T srl	11.006	-	11.006
- crediti vs Utenza servizi revers.	85.766	89.622	175.388
- crediti vs Exergia per fat. n.dov.	34.536	-	34.536
f) Depositi a garanzia – Cauzioni	3.690	-	3.690
TOTALE	3.426.898	63.002	3.489.900

Il saldo al 31.12.2019 è così suddiviso secondo le scadenze:

DESCRIZIONE	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	TOTALE
Verso clienti	122.264	-	122.264
Verso clienti falliti	-	8.239	8.239
Verso acquirenti alloggi	129.066	1.723.933	1.852.999
Crediti tributari – IVA	-	-	-
Crediti IRAP chiesti a rimborso	-	19.680	19.680
Crediti imposta da dichiarazione	244.425	-	244.425
Crediti tributari – Imposte anticip.	2.077	-	2.077
Verso altri:			
a) Fornitori	20.941	-	20.941
b) Crediti per canoni e servizi	778.508	-	778.508
c) Anticipazioni diverse	-	27.682	27.682
d) Crediti diversi	175.388	234.007	409.395
f) Depositi a garanzia – cauzioni	-	3.690	3.690
TOTALE	1.472.669	2.017.231	3.489.900

Le movimentazioni civilistiche e fiscali del fondo di svalutazione crediti riguardano l'adeguamento della posta tenuto conto della situazione economica generale e del suo impatto sulla morosità. Ciò ha portato alla svalutazione pari al 10% 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 31.12.2018	554.481	3.569
Utilizzi nell'esercizio	- 192.306	- 3.569
Accantonamento dell'esercizio	57.044	3.640
Saldo al 31.12.2019	419.219	3.640

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**

Non sono presenti pratiche in corso o crediti.

• **CREDITI VERSO REGIONE PER EDILIZIA SOVVENZIONATA**

La posta deriva dalla rilevazione dei crediti per finanziamenti assegnati con decreti regionali a valere su fondi: della L. 80/2014 lettera b); del MEF e L.R. 15/2014; della L.R. 27/2014; dei Piani attività Regione Friuli Venezia Giulia ex L.R. 1/2016 per gli anni 2016, 2017, 2018 e 2019. I relativi lavori sono già in corso di progettazione ed esecuzione. La variazione negativa della posta è legata da un lato all'assegnazione di € 767.000= a valere sui Fondi L.R. 1/2016 anno 2019 e dall'altra dall'erogazione € 1.855.000= a valere sui Fondi L.R. 1/2016 anno 2016.

• **CREDITI VERSO COMUNI PER CONTRIBUTO LAVORI RECUPERO**

La posta rileva l'erogazione della quota annua di contributo erogata dal Comune di Caneva per lavori di recupero di beni immobili comunali.

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

Nell'anno 2019 l'Azienda non ha effettuato alcun investimento in attività finanziarie.

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

Le disponibilità liquide rilevano una diminuzione di € 2.340.799=, compiutamente evidenziata nel prospetto del rendiconto finanziario. Va segnalata l'esistenza, in appositi conti, di un

accantonamento di € 2.432.275= relativo alle cauzioni degli assegnatari ed al T.F.R. dei dipendenti, e di un accantonamento per risarcimenti ricevuti ma con ricorsi pendenti in Cassazione di € 524.598=.

D - RATEI E RISCONTI

La composizione della voce si può così dettagliare:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Interessi su conti correnti bancari, postali e diversi	176
Crediti verso INAIL e ratei attivi diversi	5.479
Fatture da emettere	1.920
Risconti attivi (canoni assistenza pluriennale di copiatrici multifunzione)	1.036
Pagamenti anticipati (polizze assicurative)	123.584
	132.195

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 31.12.18	Variazioni	Saldo al 31.12.19
Capitale netto – Dotazioni	3.381.201	-	3.381.201
Riserva Rivalutazione Monet. L. 72/1983	9.938.245	-	9.938.245
Riserva Legale	211.452	15.929	227.381
Altre riserve di capitale:			
Finanziamenti statali, regionali, comunali	81.826.611	- 3.407	81.823.204
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
Finanz.e investimenti per interv. manutentivi	14.198.927	1.383.667	15.582.594
Riserva straor. fin. Lavori costrut. e manut.	9.512.158	-	9.512.158
Riserva bilanciamento	- 3	1	- 2
Utile di esercizio	15.929	- 15.101	828
TOTALE	136.414.440	1.381.089	137.795.529

Sono state capitalizzate le erogazioni 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 e l'erogazione in acconto a valere sui Fondi L.R. 1/2016 anno 2016 per € 1.383.667=. A causa della demolizione di un edificio è stata rettificata la posta dei finanziamenti statali erogati all'epoca della costruzione per € 3.407=.

Si è rilevato un utile di esercizio di € 828= 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 province 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 31.12.2019 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 impreviste 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:

	importo
Saldo al 31.12.2018	1.346.652
2019 accantonamenti	-
2019 utilizzi per lavori	- 154.261
Saldo al 31.12.2019	1.192.391

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 successivi. Nel corso del 2019 si sono chiusi accertamenti che hanno portato ad un utilizzo del fondo per €7.407=.

FONDO RISARCIMENTI CON RICORSI PENDENTI

Trattasi dell'accantonamento degli importi incassati a seguito della Sentenza n.65/2017 Corte dei Conti Sezione II Giurisdizionale Centrale d'Appello, di condanna di alcuni ex amministratori

per fatti legati alla costituzione del 2002 di una società con soci interamente pubblici controllata da Ater. Poiché avverso alla sentenza erano pendenti ricorsi in Cassazione si sono prudenzialmente accantonati gli importi.

C - TRATTAMENTO DI FINE LAVORO SUBORDINATO

L'accantonamento al 31.12.2019 è determinato secondo quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile ed ammonta a € 1.684.810=. L'incremento di € 70.587= deriva dalla somma algebrica del maturato nell'esercizio € 117.081= e dell'erogato per n. 3 cessazioni dal servizio pari ad € 46.494=.

D - DEBITI

I debiti sono valutati al valore nominale. La normale gestione ha determinato un calo della massa debitoria di € 1.153.930=, come evidenziato dal prospetto seguente:

DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Debiti vs banche per mutui	2.527.304	- 515.193	2.021.111
Debiti vs R.FVG per anticipazioni	22.257.540	- 1.075.670	21.181.870
Gestione Programmi E.R.	78.724	-	78.724
Acconti	429.955	- 259.067	170.888
Clienti c/anticipi	37	926	963
Fornitori	646.781	617.304	1.264.085
Fornitori con proc. concorsuali	36.657	-	36.657
Fornitori per fatture da ricevere	312.422	59.045	371.467
Debiti tributari per ritenute	60.280	368	60.648
Debiti tributari per saldo imposte	67.291	15.384	82.675
Debiti verso Istituti Previdenziali	91.566	- 4.586	86.980
Rientri ex art. 25 L. 513/1977	474.116	-	474.116
Debiti verso dipendenti	291.663	1.753	293.416
Depositi cauzionali infruttiferi	741.659	5.806	747.465
TOTALI	28.015.995	- 1.153.930	26.862.065

Si evidenzia che è proseguito il normale abbattimento del debito per mutui e anticipazioni legato al pagamento delle rate di ammortamento, sono diminuiti sia i debiti per acconti sulle spese di gestione e condominiali in corso richieste a condòmini e assegnatari; mentre i debiti verso fornitori di lavori, beni e servizi hanno subito un incremento legato alla fatturazione di stati avanzamento lavori nell'ultimo bimestre dell'anno. Sono lievemente aumentati i debiti verso assegnatari per cauzioni ed i debiti verso i dipendenti (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 16.1.2020 e dal saldo IVA del mese di dicembre 2019 con versamento

16.1.2020. I debiti verso gli istituti previdenziali sono costituiti dai contributi Inps, Previambiente, Previandai e da quote prestiti INPDAP in scadenza il 16.01.2020.

Il saldo al 31.12.2019 è così suddiviso secondo le scadenze:

DESCRIZIONE	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	TOTALE
Debiti vs banche per mutui	315.931	1.696.180	2.021.111
Debiti vs R.FVG per anticipazioni	1.071.643	20.110.227	21.181.870
Gestione Programmi E.R.	-	78.724	78.724
Clienti c/anticipi	963	-	963
Acconti	170.888	-	170.888
Fornitori	1.264.085	-	1.264.085
Fornitori con proc.concorsuali	-	36.657	36.657
Fornitori per fatture da ricevere	3710.467	-	371.467
Debiti tributari per ritenute	60.648	-	60.648
Debiti tributari per saldo imposte	82.675	-	82.675
Debiti verso Istituti Previdenziali	86.980	-	86.980
Rientri ex art. 25 L. 513/1977	-	474.116	474.116
Debiti verso dipendenti	293.416	-	293.416
Depositi cauzionali infruttiferi	25.000	722.465	747.465
TOTALI	3.743.696	23.118.369	26.862.065

E - RATEI E RISCOINTI

La voce si può così dettagliare:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Ratei passivi diversi	22.427
Risconti passivi diversi	0
Risconti passivi Finanziamenti regionali e comunali	7.212.903
Risconti passivi relativi ad interessi di dilazione pagamento prezzo acquisizione alloggi fatturate e da fatturare ai cessionari	249.758
	7.485.088

Si segnala che i ratei passivi diversi sono costituiti dalla quota interessi su rate mutui di competenza 2019 e pagamento in 2020.

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.

La voce "Risconti passivi Finanziamenti regionali e comunali" comprende gli importi dei finanziamenti assegnati e decretati che diverranno esigibili nei prossimi esercizi sulla base dell'avanzamento dei lavori e delle rendicontazioni.

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 € 449.555= ;
- 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 € 5.639.097=;
- la quota dei costi generali imputabili all’attività costruttiva è esposta alla voce “*Spese attività tecnica*” pari a € 16.733=.

Per quanto riguarda le erogazioni relative al “Fondo Sociale” ed ai Fondi ex L. 80/2014 lettera b) sono riportate nel Totale 5) alla sottovoce “*e) altri contributi*” che ammonta ad € 1.896.703=

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 un incremento del 2,14% rispetto all’anno precedente, determinato da un leggerissimo calo del fatturato per canoni (meno 0,74 %) controbilanciato dal andamento dell’attività tecnica con un incremento dei compensi per spese tecniche dello 98,66%.

Il biennio 2018/2019 vede applicati i canoni di edilizia sovvenzionata sulla base degli ISEE censiti nel 2017. Per il 2019 l’Azienda ha mantenuto la tabella di calcolo definita per il 2018, salvo la modifica del correttivo stabilito dalla Regione per i nuclei composti da una sola persona: riduzione del 18% del canone massimo degli utenti con ISEE fino ad € 10.000= e dell’11 % per gli ISEE tra € 10.001= ed € 20.000=. Rispetto alla previsione iniziale si registra un incremento complessivo dei canoni di edilizia sovvenzionata pur rilevando che nel 2019 sono state accolte n. 140 richieste di rideterminazione in riduzione del canone portando ad un minor introito di canone per complessivi € 161.287=.

Si segnala che la riduzione dei canoni per il correttivo per i nuclei unifamiliari è stata quasi totalmente ristorata dalla Regione con un’erogazione integrativa al Fondo Sociale ex art. 13 L.R. 14/2019 di € 196.700= contabilizzata al Totale 5) nella sottovoce “*e) altri contributi*”.

Proseguendo l’esame del totale “1” si segnala la sostanziale stabilità nell’importo dei canoni delle unità non residenziali ed il leggero aumento dei ricavi di amministrazione stabili (+ 2,80%).

Per tale totale rispetto alle previsioni si ha un calo dello 0,85%.

Gli scostamenti negativi rispetto all’anno precedente degli incrementi delle immobilizzazioni per lavori, totale “4”, evidenziano comunque una consistente patrimonializzazione di interventi di manutenzione pur in calo rispetto all’anno 2018 (- 8.56%). Lo scostamento negativo dalle previsioni è pari al + 23,19%

Dal confronto con il 2018 risulta un decremento del totale “5”, pari al 13,98%, sostanzialmente determinato da un lato dalla presenza nell’anno 2018 di due poste straordinarie legate al rimborso

servizi all'utenza resi in anni precedenti ed a rimborsi assicurativi relativi a gravi eventi atmosferici verificatisi nella tarda estate 2017 la cui definizione e rimborso sono avvenuti nel 2018; dall'altro lato dal calo del 13,37% della voce "e) *altri contributi*" dove risulta presente solo l'importo ordinario del fondo sociale ex art.44 LR 1/2016 ora art. 13 LR 14/2019, cui si è aggiunto l'importo stanziato dalla Regione a ristoro delle minori entrate legate all'applicazione ISEE ai nuclei unipersonali, ma non i contributi legati ad altre leggi di finanziamento soggetti a specifiche tempistiche di erogazione.

In definitiva il valore della produzione rispetto al 2018 ha avuto un decremento del 4,57%; mentre rispetto alle previsioni la diminuzione è stata del 14,19%.

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 un calo dei costi del 8,27%.

Il totale "7" relativo a "costi per Servizi" evidenzia un complessivo calo del 4,86%. Nello specifico si sottolineano:

- per le "*spese per il funzionamento dei uffici e generali*" un incremento delle spese rispetto al 2018, pari al 6,77%, legato principalmente alla riparazione di guasti agli impianti meccanici della sede Ater ed alle maggiori spese per il sistema informatico a seguito del passaggio anticipato alla cosiddetta "fase b" dell'entrata a regime del nuovo programma Resys per la gestione dell'utenza disposto da INSIEL (avvio previsto per il 2020 ed anticipato al 2019). Rispetto alle previsioni il calo è del 1,95%;
- Il calo complessivo del 15,05% le "*spese gestione stabili e utenza*" a seguito del decremento delle spese di manutenzione straordinaria in amministrazioni condominiali esterne (- 17,85%), delle spese per le gestioni condominiali amministrate (- 35,73%), degli importi legati alle spese per procedimenti legali (- 24,52%). Si segnala che le voci di costo sopraindicate dipendono in larghissima misura da fattori esterni all'Azienda e da essa scarsamente influenzabili;
- la "*spesa per manutenzione fabbricati*" è diminuita di € 180.745= (- 3,76%). La pura spesa per Riatto Alloggi ha avuto un incremento del 7,95%. Si rimanda alla Relazione di Gestione per la complessiva analisi del settore tecnico manutentivo. Rispetto alle previsioni lo scostamento è del - 18,84%;
- la spesa per attività tecnica, molto legata alle procedure di appalti per costruzione di fabbricati, è aumentata del 36,43%;
- la spesa inerente il personale (formazione, sicurezza, trasferte, costi gestione personale e compensi agenzia lavoro interinale) sono diminuite del 3,45%.
- in calo del 6,30% i costi per gli organi istituzionali a seguito dei minori oneri legati all'attività della Commissione Accertamento Requisiti Soggettivi.

Il totale "9" relativo ai costi per il personale risulta in leggero aumento (+ 2,38%) a seguito della normale evoluzione della gestione del personale, con due cessazione di rapporti di lavoro non previste e la necessità di sopperire con utilizzo di personale somministrato, in attesa di esperire la

procedura concorsuale di copertura dei posti resisi vacanti. Rispetto alle previsioni vi è un calo dello 3,19%.

Gli ammortamenti dei beni mobili e strumentali, totale "10", registrano un leggero calo rispetto al 2018 (- 9,50%) . 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 € 750.627=, per gli altri fabbricati locati l'ammortamento è stato di € 814.924=.

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 2019, 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 € 57.044=.

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

In definitiva il decremento complessivo, rispetto al 2018, dei costi della produzione si attesta al 3,94%, mentre rispetto alle previsioni il calo è del 13,97%.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Il totale riporta un calo dello 109,83% rispetto all'anno precedente 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 dall'entrata in ammortamento di un mutuo contratto nel 2018 per finanziare gli interventi di contabilizzazione calore sul patrimonio locativo Ater, mutuo non assistito da contributi sulla quota interessi.

Si segnala che i contributi in conto mutui coprono interamente il costo degli interessi sui mutui di edilizia convenzionata e solo in piccola parte quelli di edilizia sovvenzionata.

D) RETTIFICHE DI VALORE DELLE ATTIVITÀ FINANZIARIE

Come già evidenziato nel paragrafo relativo alle immobilizzazioni finanziarie, l'Azienda ha deciso di svalutare completamente la partecipazione nella società S.T.U. MAKO' S.p.A. in liquidazione per l'importo di € 13.312=

IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

Si evidenzia il costo delle imposte dirette (IRES e IRAP) di € 666.587=, che complessivamente hanno subito un calo di € 154.357= pari al 18,80% in confronto al 2018, legato ai minori ricavi e riprese a tassazione di manutenzioni non deducibili (si ricorda che gli immobili patrimonio sono tassati come redditi fondiari e le spese relative sono soggette a ripresa a tassazione) in presenza di detrazioni per il risparmio energetico. Rispetto al preventivo vi è un calo del 17,70%.

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 € 186.899=, che risultano in aumento rispetto all'esercizio 2018 (+ 4.87%). Rispetto ai valori preventivati il calo è del 27,28%.

Per l'anno 2019 la percentuale di IVA indetraibile si attesta al 95%.

Il carico tributario complessivo ascende a € 853.486= nel 2019 contro a € 1.000.213= nel 2018 con un calo del 14,67%.

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 31.12.2019:

ENTE MUTUATARIO	LEGGE FINANZIAM. / DECRETI	ANNO INIZIO	ANNO FINE	DEBITO ORIGINARIO	DEBITO RESIDUO AL 31.12.2019	VALORE IPOTECA
1) BANCHE						
BCC PREALPI	L.R. 6/2003 - art. 4 - EDILIZIA CONVENZIONATA	2012	2022	1.249.600,00	380.462,22	1.249.600,00
BCC PORDENONESE		2018	2028	1.800.000,00	1.634.684,07	2.700.000,00
2) REGIONE FRIULI V.G.						
PN v Brugnera - immobile	ANTICIP. LR 75/82 art. 80	2004	2033	991.380,33	400.307,05	
Arzene v. Maggiore	ANTICIP. LR 75/82 art. 80	2004	2034	860.281,02	415.802,40	
Sesto al Reghena - Bagnarola	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2005	2034	936.898,44	503.343,64	
Montereale Valcellina	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	660.000,00	374.000,00	
Casarsa v.M.te Verzegnis	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	1.564.210,68	886.386,00	
Pordenone v. Brugnera	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	5.389.687,14	3.054.156,02	
Aviano v. De Zan	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	2.850.000,00	1.615.000,00	
S.Vito Piazza Colloredo	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	1.848.281,87	1.047.359,67	
ARBA LOC. COLLE	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	850.000,00	594.999,94	
Integr. AVIANO via De Zan	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	412.993,00	321.216,76	
Fanna via Visinale	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	840.000,00	588.000,00	
Fontanafredda - c.t. Villadolt	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	1.041.220,10	728.854,04	
PN via Boschetta	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	3.141.147,85	2.198.803,57	
Prata di Pn - via U. Saba	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	748.029,16	523.620,46	
Riquai.energ. S.Vito v.f.Assisi	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	178.950,00	125.265,00	
imp. Termici Sesto al Reghena	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	98.150,00	68.705,06	
Sesto al Reghena Marignana	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	2.115.189,00	1.480.632,30	
Valvasone loc. Torricella	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	1.350.000,00	945.000,00	
M.S. barriere arch Pordenone	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2012	2041	370.068,88	271.383,76	
v.Cavallereria e v.del troi					-	
M.S. ZOPPOLA VIA PO	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2012	2041	48.148,82	35.309,14	
SPILIMBERGO - acqu.	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2013	2042	218.800,00	167.746,62	
Baseglia-Navarons-Area Peep						
PORDENONE v. BAR dele FOIE	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2015	2044	3.028.624,78	2.523.853,98	
CLAUT - lr 30/2007	ANTICIP. LR 6/2003 art. 23	2015	2044	673.368,79	561.140,69	
Cordenons V. Goetta	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2016	2045	2.020.366,57	1.750.984,33	
				35.285.396,43	23.197.016,72	

DATI SULL'OCCUPAZIONE

L'organico aziendale al 31.12.2019 presenta la situazione esposta in tabella:

Qualifica	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni 2018	Note
Direttore	1	1	-	
Dirigenti	1	1	-	
Quadro – Q2	2	2	-	
A1	6	6	-	
A2	8	8	-	
A3	6	7	- 1	1 dimissione
B1	6	6	-	1 part-time
B2	8	9	- 1	n. 1 dimissione - n. 2 part-time
B3	6	6	-	n. 1 cessazione e n. 1 assunzione a tempo determ.
C1	1	1	-	
TOTALI	45	47	- 2	

COMPENSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI

Nel corso del 2019 il costo per indennità di carica e rimborsi, gettoni di presenza ed oneri previdenziali sono così ripartiti: Componenti del Collegio Unico dei Revisori e del Consiglio di Amministrazione € 14.178=, Componenti della Commissione Accertamenti Requisiti Soggettivi € 3.453=. Le indennità ed i gettoni sono state determinate con le modalità indicate dalle normative regionali vigenti.

ALTRE INFORMAZIONI

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza) - ed in particolare all'obbligo di pubblicare nella nota integrativa del bilancio di esercizio le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle pubbliche amministrazioni – considerato che l'Azienda è un Ente pubblico economico rientrante tra gli enti strumentali ricompresi nel Gruppo Amministrazione Pubblica della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia ai sensi del principio applicato concernente il bilancio consolidato di cui all'Allegato n.4/4 del D.Lgs 23.06.2011 n. 118, e pertanto quanto la stessa riceve dalle pubbliche amministrazioni non è certamente riconducibile ad un vantaggio economico bensì derivante da adempimenti di legge, atteso che le Ater operano fuori mercato e fuori concorrenza, si ritiene la norma in argomento non trovi applicazione. Si dà comunque atto che i contributi ricevuti dalle pubbliche amministrazioni vengono puntualmente esposti nelle specifiche sezioni della presente nota integrativa e nella relazione di gestione.



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



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019

(ALLEGATO C)

RENDICONTO FINANZIARIO AL 31.12.2019

	2019	2018
FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
Entrate da incassi da utenti per canoni e servizi	8.952.667	8.922.266
Incasso Fondo Sociale da Regione e Comuni	1.907.623	1.966.601
Incasso Fondi per manutenzioni LR diverse	-	962.020
Incasso cauzioni da assegnatari	44.078	50.132
Incassi diversi da attività operativa	210.452	540.159
Incassi per vendita di aree e fabbricati	308.767	12.500
Pagamenti a fornitori	(7.453.962)	(8.641.096)
Pagamenti per prestatori d'opera (dipendenti, interinali e amministrati)	(2.197.009)	(2.137.795)
Disponibilità liquide generate dalle operazioni	1.772.616	1.674.787
Interessi incassati	7.779	11.442
interessi pagati	-	-
ritenute ed imposte versate	(2.582.511)	(1.804.226)
Flusso finanziario derivante dall'attività operativa (A)	(802.116)	(117.997)
FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Pagamenti per acquisizione e costruzione immobili	(2.480.654)	(1.424.540)
Incasso compensi tecnici e rimborsi	33.387	38.119
Incasso contributi c/capitale da Regione Friuli Venezia Giulia e Comuni	2.017.044	15.000
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	-	148.348
Interessi attivi incassati da attività di investimento	-	-
Flusso finanziario derivante dall'attività d'investimento (B)	(430.223)	(1.223.073)
FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' FINANZIARIA		
<i>Incassi da ottenimento di prestiti</i>		
Prestiti bancari e Cassa Depositi e Prestiti	-	1.800.000
Anticipazioni regionali	-	-
Contributi c/interessi da Regione	252.176	252.176
Pagamenti per rimborso di prestiti e anticipazioni regionali	(1.360.636)	(1.502.746)
Flusso finanziario derivante dall'attività finanziaria (C)	(1.108.460)	549.430
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI (A+B+C)		
	(2.340.799)	(791.639)

DISPONIBILITA' LIQUIDE AL 1 GENNAIO 2019	9.187.763
Di cui:	
• Depositi bancari e postali	9.179.402
• Assegni	0
• Denaro e valori in cassa	8.361
DISPONIBILITA' LIQUIDE AL 31 DICEMBRE 2019	6.846.964
Di cui:	
• Depositi bancari e postali	6.842.610
• Assegni	0
• Denaro e valori in cassa	4.353



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



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019
ALLEGATO D)

RELAZIONE DI GESTIONE

Il bilancio relativo all'anno 2019 rispecchia un'attività dell'Azienda che ha applicato completamente il dettato normativo della L.R. 1/2016 e del successivo regolamento di attuazione pubblicato con DPR 26.10.2016 n. 0208/Pres. Da rimarcare che con la Legge Regionale 6 agosto 2019 n.14 la Regione Friuli Venezia Giulia ha proceduto alla riforma delle Ater dotandole, con decorrenza 1.09.2019, di Consigli di Amministrazione e di una diversa governance.

E' stato un anno intenso che ha coinvolto tutti gli uffici impegnati a garantire efficienza nei servizi erogati all'utenza ed ottimizzazione dei tempi di realizzazione delle nuove costruzioni e delle opere di manutenzione.

Rispetto alla mole di attività che verranno meglio evidenziate nel corso della relazione, vorrei subito evidenziare alcuni aspetti che hanno caratterizzato l'attività dell'Ater nell'anno 2019.

Innanzitutto il notevole impegno in attività tecnica di costruzione e manutenzione del patrimonio con particolare attenzione all'aspetto di risparmio energetico. 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 finanziamenti di cui alla L.R. 1/2016 piani 2016-2017-2018 ed i fondi propri hanno consentito di realizzare interventi manutentivi per complessivi a € 2.464.454= mentre le spese di realizzazione di interventi ammontano ad € 2.334.277=.

In secondo luogo, nell'anno 2019 sono terminati alcuni lavori di manutenzione finanziati con i primi fondi stanziati ai sensi della L.R. 1/2016 nel mese di dicembre 2016 e nell'anno 2017; mentre sono stati consegnati gli alloggi in Comune di Travesio e in Comune di Zoppola. Si è inoltre proseguito nel dar corso alle altre opere finanziate dalla Regione con decreti del 16 dicembre 2016 e del 1 dicembre 2017 che porteranno alla consegna di ulteriori nuovi alloggi.

Più avanti analizzeremo nel dettaglio il grado di attuazione di questi programmi, ma fin d'ora si può dire che è soddisfacente. A ciò si aggiungano i finanziamenti relativi al Piano attività RFVG 2019, assegnati con decreti del 20.11.2019, per un importo di opere finanziato di € 767.000=, che permetteranno di attuare importanti interventi manutentivi sul patrimonio edilizio.

La professionalità della struttura operativa dell'Azienda è riconosciuta anche dai Comuni, tant'è che sono stati avviati importanti rapporti di collaborazione con i Comuni di Pordenone, Aviano e Caneva.

A questi interventi si aggiungono quelli realizzati con il Fondo Sociale, cioè le risorse regionali previste per legge che coprono, almeno in parte, 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 ordinaria di risorse regionali 2019 è stata di € 1.700.000=, sostanzialmente in linea con l'anno precedente, cui si sono aggiunti i fondi a ristoro della riduzione dei canoni per l'introduzione del correttivo per i nuclei unifamiliari pari ad € 196.700=, ha consentito di progettare ed appaltare ulteriori interventi. Le spese per gli interventi finanziati con il suddetto Fondo Sociale giunti a conclusione, si attestano ad € 2.167.370=.

Il risultato concreto è rappresentato dal fatto che il bilancio che viene approvato registra un utile di esercizio di € 828= 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 9001-2015 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 previsione.

All'Ufficio Progettazione era stata affidata la redazione dei progetti relativi agli interventi finanziati ai sensi della L.R. n. 1/2016 e che vengono riassunti nella tabella seguente:

<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>
Zoppola	via Panciera	costruzione 5 alloggi
Travesio	via Madonna del Carmine loc. Toppo	costruzione 3 alloggi
Caneva	via Montello loc. Sarone	costruzione 5 alloggi
San Quirino	via Toffoli loc. San Foca	costruzione 7 alloggi
Casarsa	via Mantegna loc. San Giovanni	costruzione 6 alloggi
Spilimbergo	via della Concordia Loc. Navarons	costruzione 4 alloggi
Spilimbergo	via Filanda Vecchia	costruzione 6 alloggi
Maniago	via Mazzini	costruzione 2 alloggi
Aviano	via Montello	costruzione 3 alloggi e spazi comuni
Aviano	via Cesare Battisti	costruzione 3 alloggi e palestra

Si riporta di seguito lo stato di attuazione dei vari interventi:

- gli interventi di Zoppola e Travesio sono stati ultimati e gli alloggi consegnati nel mese di maggio 2019;
- gli interventi di Caneva, San Quirino, Casarsa e Spilimbergo sono in corso; il loro completamento sarebbe previsto per la tarda primavera, fatte salve le attuali incertezze e sospensioni lavori dovute alla crisi sanitaria in corso;
- il progetto per l'intervento di Maniago è stato redatto e si è in procinto di far partire la gara d'appalto;
- l'intervento di Aviano, via Montello, è in fase di progettazione;
- per il secondo intervento di Aviano si è in attesa di determinazioni da parte del Comune in ordine all'acquisto dell'immobile.

Tutte le fasi relative agli interventi sopra citati sono state portate a termine entro i limiti stabiliti dalla Regione per non incorrere nella revoca dei contributi, ed attualmente i cantieri sono tutti operativi.

Nel frattempo, nel corso del 2019, si è proceduto ad effettuare due prestazioni per il Comune di Caneva:

- Verifica, ai fini della validazione del progetto, relativamente all'intervento di riqualificazione ed adeguamento antisismico della scuola secondaria di primo grado del capoluogo;
- Studio di fattibilità relativo alla costruzione della nuova sede della protezione civile comunale.

Per quest'ultimi interventi si è in attesa di determinazioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'attività dell'Ufficio Manutenzioni Straordinarie Edili e Riatto Alloggi, settore Riatto alloggi per l'anno 2019 può essere riassunta con i seguenti dato al 31.12.2019:

- n. 110 alloggi riattati, n. 52 alloggi in fase di lavoro, n. 3 alloggi in gara, oltre ad altri 16 alloggi in fase di computazione; gli alloggi in attesa di computazione risultavano essere 75, fra i quali 18 alloggi sospesi perché onerosi o inseriti nel piano di vendita. I dati sono in linea sia con la programmazione che con i riscontri storici. Si segnala, quale elemento positivo, il dato estremamente basso relativo agli alloggi in attesa di computazione;
- le attività di gestione sono state le seguenti:
 - n. 131 consegne di alloggi dagli inquilini all'A.T.E.R.;
 - n. 133 riconsegne di alloggi dall'A.T.E.R. agli inquilini;
 - n. 3 sfratti portati a termine e n. 2 sopralluoghi per sfratti non conclusi.

Le attività di cui ai punti precedenti, anch'esse in linea col dato storico, si portano ovviamente dietro tutta una serie di operazioni propedeutiche relative a riconsegne o sfratti non andati a buon fine, ecc..

Per quanto riguarda l'Ufficio Manutenzioni Straordinarie Edili e Riatto, settore Manutenzioni Straordinarie Edili, nel 2019 risultano essere state effettuate le seguenti attività:

• relativamente agli interventi riassunti nei sottostanti elenchi sono state tutte rispettate tutte le scadenze stabilite per non incorrere nella revoca di finanziamenti statali o regionali; si riporta di seguito lo stato di attuazione dei vari interventi al 31 dicembre:

<i>L.R. n. 1/2016 - finanziamento 2016 devoluzione</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Azzano Decimo	via XXV Aprile 22-24	L'intervento prevede la sostituzione delle finestre esistenti con nuovi serramenti in alluminio dotati di vetricamera di sicurezza.	ultimato
Fiume Veneto	via Ermacora 37	L'intervento prevede la sostituzione delle finestre esistenti con nuovi serramenti in alluminio dotati di vetrocamera di sicurezza.	ultimato
Travesio e Maniago	Travesio via del Monte 9-11 Maniago via Vecellio 14	Intervento di adeguamento alla normativa di sicurezza sulle parti comuni e efficientamento delle prestazioni termiche delle stesse (sostituzione dei vetri uglass dei vani scale di accesso agli alloggi minimi dello stabile)	ultimato

<i>L.R. n. 1/2016 - finanziamento 2016 devoluzione</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Maniago	Maniago via Vecellio 10-14	Intervento di efficientamento delle prestazioni termiche e adeguamento alle normative di sicurezza dello stabile mediante la sostituzione degli infissi esistenti con nuovi serramenti di PVC dotati di vetri camera	ultimato
<i>L.R. n. 1/2016 - finanziamento 2017</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Zoppola	via Carso	Recupero a fini abitativi del piano terra di un immobile, manutenzione della copertura e dei 2 appartamenti del piano primo. Efficientamento energetico dell'edificio	ultimato
Cavasso Nuovo	via Duchessa d'Aosta	Intervento di adeguamento alla normativa di sicurezza sulle parti comuni e efficientamento delle prestazioni termiche delle stesse (sostituzione dei vetri uglass dei vani scale degli alloggi minimi)	ultimato
Maniago	via Monte Rest	Intervento di adeguamento alla normativa di sicurezza sulle parti comuni e efficientamento delle prestazioni termiche delle stesse (sostituzione dei vetri uglass dei vani scale degli alloggi minimi)	ultimato
Sequals	via Papa Giovanni XXIII	Intervento di adeguamento alla normativa di sicurezza sulle parti comuni e efficientamento delle prestazioni termiche delle stesse (sostituzione dei vetri uglass dei vani scale degli alloggi minimi)	ultimato
Vivaro	via Tesis	Intervento di adeguamento alla normativa di sicurezza sulle parti comuni e efficientamento delle prestazioni termiche delle stesse (sostituzione dei vetri uglass dei vani scale degli alloggi minimi)	ultimato
Pasiano di Pordenone	via Falzago	Intervento di adeguamento alle norme di sicurezza sulle parti comuni ed efficientamento delle prestazioni termiche delle stesse (sostituzione vetri uglass dei vani scale degli alloggi minimi)	ultimato
Brugnera	via Marconi	Intervento di manutenzione straordinaria dell'involucro dello stabile, adeguamento normativo dei parapetti delle terrazze degli alloggi e intervento di abbattimento delle barriere architettoniche mediante l'installazione di un impianto elevatore	ultimato
Fiume Veneto e Pravidomini	Fiume Veneto, via Ermacora n. 37 Pravidomini, via Ceresere n. 15-21	Interventi di abbattimento barriere architettoniche mediante installazione di elevatori	ultimato
Prata di Pordenone	via Buonarroti	Efficientamento delle prestazioni termiche degli alloggi mediante sostituzione degli infissi	ultimato
Cordenons	via Isonzo	Abbattimento barriere architettoniche mediante installazione di un elevatore su 2 stabili (25 e 13 alloggi) e manutenzione e miglioramento prestazioni termiche della copertura piana dello stabile da 25 alloggi	ultimato
<i>L.R. n. 1/2016 - finanziamento 2018</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Morsano al Tagliamento San Vito al Tagliamento	vicolo Sette Camini 4 (Morsano al T.) via Brigata Ottobriano (S.Vito al T.)	Intervento di adeguamento alla normativa di sicurezza sulle parti comuni e efficientamento delle prestazioni termiche delle stesse (sostituzione dei vetri uglass del vano scala di accesso agli alloggi minimi dello stabile)	ultimato

<i>L.R. n. 1/2016 - finanziamento 2018</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Cavasso Nuovo	via Duchessa d'Aosta 5-15	Intervento di efficientamento delle prestazioni termiche e adeguamento alle normative di sicurezza dello stabile mediante la sostituzione degli infissi esistenti con nuovi serramenti di pvc dotati di vetri camera	ultimato
Aviano	via Mazzolari 2	Installazione di una piattaforma elevatrice per l'accesso agli alloggi.	ultimato
Fiume Veneto	via Tavella 2-12	L'intervento prevede la sostituzione degli infissi esistenti con nuovi di pvc con vetri camera negli alloggi di proprietà Ater (30 alloggi).	ultimato
Pordenone	via Brugnera 2-4-6	Intervento di efficientamento delle prestazioni termiche dello stabile mediante applicazione sulle pareti opache di cappotto termico, previa bonifica e smaltimento delle pareti ventilate in lastre di eternit	In corso
Pordenone	via Brugnera 8-10	Intervento di efficientamento delle prestazioni termiche dello stabile mediante applicazione sulle pareti opache di cappotto termico, previa bonifica e smaltimento delle pareti ventilate in lastre di eternit	In corso
<i>L. 80/2004 lett. B</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Pordenone	Via Lignano	Lavori di manutenzione sullo stabile	ultimato
<i>Nota: Gli ulteriori interventi finanziati con le provvidenze di cui alla L. 80/2004 lett. B rientrano tra gli alloggi da riattare</i>			
<i>Manutenzione e bonifica tetti piani</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Fiume Veneto	via Tavella	Manutenzione e bonifica tetti piani	ultimato

- relativamente agli interventi affidati dalle Amministrazioni Comunali di Pordenone e Chions, oltre che dall'Amministratore del condominio di via Boreana a San Vito al Tagliamento, riassunti nei sottostanti elenchi sono state tutte rispettate tutte le scadenze stabilite per non incorrere nella revoca di finanziamenti statali o regionali ai lavori anche per tali interventi si riporta lo stato di attuazione al 31 dicembre:

<i>INTERVENTI PER CONTO TERZI</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Chions	via Verdi	Recupero 12 alloggi	ultimato
Pordenone	via S. Vito e via Tramontina	Interventi di Housing Sociale: Ristrutturazione di due alloggi in via San Vito Ristrutturazione di un alloggio in via Tramontina	ultimato
Pordenone	via S. Quirino	Interventi di Housing Sociale: Ristrutturazione di sette alloggi in via San Quirino	In corso
San Vito Tagliamento	via Boreana	Rifacimento manto di copertura in eternit	ultimato

- entro il 31 dicembre 2019 si è dato avvio ad oltre il 30% delle opere finanziate con fondi propri, così come desumibile dall'elenco seguente:

<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Prata Di Pordenone	Via Leonardo Da Vinci	Intervento di manutenzione e riqualificazione energetica	ultimato

Comune	Indirizzo	Intervento	Stato di attuazione
Sacile	Via Gardini	Manutenzioni parti comuni coperte/scoperto del condominio	eseguita la progettazione, da porre in gara d'appalto
Pordenone	Via Foscolo-Manzoni	richiesta preventivi per sistemazione piazzale condominiale e predisposizione quadro economico di spesa per assemblea condominiale	ultimato
Travesio	Via Del Monte 6 - 8	Lavori di manutenzione facciate - eliminazione infiltrazioni d'acqua	in assemblea condominiale
Fiume Veneto	Via Tavella	Manutenzione e bonifica tetti piani	In corso
Maniago	Via Monte Rest 2/A	Lavori di manutenzione sullo stabile	In progetto
Pordenone	Via Cavalleria 16-22	Lavori di manutenzione dell'area condominiale	In attesa di determinazioni da parte del Comune
San Quirino	Via Molino Di Sotto	Lavori di manutenzione facciate e coperture piane - eliminazione infiltrazioni d'acqua	In progetto
Valvasone Arzene	Via San Michele	Lavori di manutenzione facciate - eliminazione infiltrazioni d'acqua	ultimato
Fontanafredda	Via Anello Del Sole	Rifacimento coperture piane	In corso

L'attività svolta nel 2019 dall'Ufficio Manutenzioni Straordinarie Impianti è così riassumibile:

A – Attività completate:

1. curare l'alta sorveglianza, garantire la redazione documentale della contabilità dei lavori e svolgere la parte amministrativa relativamente alla quota parte del programma di lavori di adeguamento al D.Lgs. 102/2014 (contabilizzazione individuale dei consumi degli alloggi) riportato nell'elenco seguente, avendo cura di far rispettare le date di inizio e, soprattutto, fine lavori:
 - Brugnera, via Trento 18 (cod. 1019001)
 - Fiume Veneto, via Ermacora 41 (cod. 1058004)
 - Maniago, via Monte Rest 2 (cod. 1079012)
 - Pasiano di Pordenone, via Maria Lucia Gerardi 13-17 (cod. 1101002)
 - Pordenone, via Goldoni 5 (cod. 1109036)
 - Pordenone, via Carducci 20 (cod. 1109037)
 - Pordenone, via Foscolo 4-6-8 (cod. 1109044)
 - Pordenone, via Manzoni 7 (cod. 1109046)
 - Prata di Pordenone, via Carducci 17-19 (cod. 1114001)
 - Sacile, via Amalteo 12-16 (cod. 1135012)
 - Sacile, via Brigata Menotti 32-44 (cod. 1135014)
 - San Quirino, via Madonnetta 14 (cod. 1143001)
 - Sesto al Reghena, via Gobetti 1 (cod. 1152004)
 - Spilimbergo, via Cinta di Sotto 4-12 (cod. 1154006)
 - Spilimbergo, via Mazzini 13 (cod. 1154005)
2. completare l'iter intrapreso per il passaggio al Servizio Energia per la fornitura di combustibile, la riqualificazione, la conduzione e manutenzione e l'incarico di Terzo Responsabile dei condomini di:
 - Pordenone, via Cavalleria (cod. 6109006)
 - Pordenone, via Stadio (cod. 1109047)
 - Travesio, via Del Monte (cod. 1171002)

- Casarsa della Delizia, via Zorutti (cod. 1028007)
- 3. completare le pratiche di Prevenzione Incendi relative ai lavori straordinari 2018
- 4. completare l'iter per l'ottenimento dell'incentivo fiscale del conto termico per 20 interventi realizzati nel 2018
- 5. garantire, nei tempi stabiliti, le istanze di rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi in scadenza nel corso del 2019 relativamente ad autorimesse e/o centrali termiche
- 6. garantire, nei tempi stabiliti, le verifiche periodiche con Azienda Sanitaria nelle Centrali Termiche in scadenza nel corso del 2019
- 7. garantire il buon funzionamento della sede, con particolare attenzione ai controlli periodici degli impianti complessi e di spegnimento, e la cura periodica dell'impianto di climatizzazione
- 8. garantire il riparto spese dei consumi di riscaldamento e acqua calda sanitaria per i fabbricati/condomini dotati di sistemi per la contabilizzazione individuale dei consumi (da segnalare il notevole incremento rispetto agli anni precedenti a seguito dei lavori straordinari realizzati nel 2018)
- 9. garantire l'assistenza tecnica in sede di assemblee condominiali laddove sia prevista la trattazione di argomenti attinenti i compiti dell'ufficio.

B – Attività parzialmente completate:

- 10. garantire il controllo sull'appalto di Terzo Responsabile e predisporre il nuovo bando per il nuovo incarico entro il 31.08.2019
- 11. garantire il controllo sull'appalto dei Presidi Antincendio del patrimonio ATER predisponendo il nuovo bando entro il 31.12.2019

C – Attività non attuate:

- 12. completare le pratiche Inail (ex Ispesl) relative ai lavori straordinari 2018 e garantire nei tempi stabiliti le verifiche di omologazione previste per il 2019
Si precisa che le parti non attuate e quelle attuate solo parzialmente non hanno comportato alcun tipo di disfunzione nell'operatività dell'Ente; la loro mancata attuazione è essenzialmente dovuta al fatto che la programmazione degli obiettivi era stata tarata su una dotazione organica dell'ufficio di 3 persone, mentre per quasi tutto l'anno l'ufficio ha funzionato con 2 sole persone.

L' Ufficio Segreteria Tecnica nel 2019 l'Ufficio ha provveduto:

- all'effettuazione dei seguenti appalti e stipula dei contratti dei lavori in programma e/o scadenza nel corso dell'anno, ed in particolare:
 - 1. quelli relativi tutte le nuove opere sviluppate dal Servizio Progettazione, riguardanti sia lavori Aziendali che conseguenti ad incarichi provenienti da Enti terzi;
 - 2. quelli relativi ai Servizi Manutenzioni Straordinarie Edili ed Impiantistiche, dedotti quelli concernenti il solo Riatto alloggi per importi inferiori a € 40.000=;
 - 3. accordo quadro concernente il servizio di somministrazione di lavoro temporaneo;
 - 4. affidamento del servizio di pulizia delle scale degli edifici;
 - 5. affidamento del servizio di manutenzione del verde e delle aree scoperte;
 - 6. accordo quadro concernente il servizio di idrospurghi;
 - 7. individuazione delle compagnie assicuratrici.
- all'espletamento delle gare, intesa come apertura delle offerte, per le opere di importi tra € 40.000= ed € 150.000= entro 30 gg. dal ricevimento della documentazione;
- a garantire il rispetto dei tempi per l'espletamento delle gare per le opere di importi superiori a € 150.000= finanziati dalla Regione, come da tabelle sopra riportate per i vari Uffici;

- alla gestione dei subappalti relativi a tutto il programma annuale dell'Azienda;
- ad ottemperare alle scadenze della Banca Dati Pubbliche Amministrazioni.

Nel 2019 l'Ufficio Sicurezza ha provveduto:

- al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (laddove richiesto) e di esecuzione in tutti i cantieri sopra menzionati dell'Ufficio Progettazione, dell'Ufficio Manutenzioni Edili e dell'Ufficio Manutenzioni Impiantistiche, nel rispetto degli obiettivi di ciascuno;
- all'implementazione e messa regime delle procedure di sicurezza concernenti le attività dell'Azienda che non ricadono in regime di titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008, agendo in un'ottica di semplificazione e di mantenimento di procedure "sostanziali";
- all'effettuazione di incontri a cadenza semestrale, in tema di gestione delle procedure di sicurezza, con le imprese operanti nel riatto alloggi, nella manutenzione impiantistica, nell'ambito degli accordi quadro gestiti dall'ufficio Rapporti condominiali, ecc.
- all'effettuazione di incontri periodici anche con le Ditte operanti presso gli stabili condominiali, Ditte che sovente non risultano iscritte nell'elenco fornitori dell'ATER;
- alla gestione dell'attività di controllo e manutenzione delle "linee vita";
- a collaborare nell'implementazione del programma di contabilità tecnica "STR", curando in particolare la migrazione dei dati dal sistema attuale a quello nuovo;
- a collaborare nell'implementare, nel sistema di gestione della qualità aziendale, una procedura di controllo delle fasi di progettazione e direzione lavori;
- alla presa in carico della redazione di uno dei progetti affidati dall'Amministrazione Comunale di Caneva.

Tutte le attività sopra elencate sono state regolarmente attuate. Oltre alle stesse sono state anche svolte:

- La verifica per validazione di 1 progetto residenziale per ATER Gorizia;
- La verifica per validazione di 1 progetto per la riqualificazione di edificio scolastico in Caneva;
- La chiusura dei lavori di demolizione del fabbricato di Erto;
- L'avvio del monitoraggio degli edifici con presenza di amianto.

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

L'attività dell'Ufficio Canoni Inquilinato - Condomini nell'anno 2019 è stata particolarmente complessa.

Oltre a garantire tutte le attività ordinarie per:

- servizi rivolti all'utenza: stipula dei contratti di locazione, istruttoria dei redditi e bollettazioni mensili, prime registrazioni, rinnovi contratti e pagamento imposta di registro, esame richieste di rideterminazione in riduzione del canone, domande di ospitalità e subentri contrattuali, gestione dei pagamenti, delle domiciliazioni bancarie/postali e della morosità;

- servizi rivolti ai condòmini: gestione e convocazione assemblee condominiali, aggiornamento dell'anagrafe condominiale, fatturazione delle rate ordinarie e straordinarie, rilascio delle certificazioni per le detrazioni fiscali; verifica pagamenti, gestione delle morosità;

nel corso dell'anno si è svolto il Censimento dell'utenza e dell'ISEE per la determinazione dei canoni per il 2020 che ha impiegato sia personale addetto al settore Canoni sia personale interinale.

Inoltre, da marzo 2019, il personale è stato coinvolto nella migrazione dal gestionale di Insiel a quello di Resys che ha prodotto notevoli rallentamenti e appesantimenti nelle attività dell'ufficio, anche dovuti al fatto che alcune richieste di implementazione del gestionale non sono state ancora rilasciate.

Malgrado ci siano state difficoltà nel recuperare dati di gestione e di analisi, 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 2019, è inferiore all'1% per gli assegnatari a locazione e del 3% per i condòmini.

Nei confronti degli assegnatari che non rispettano le scadenze dei pagamenti, oltre all'invio di n. 688 solleciti Ater e 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. 177 incarichi legali conferiti nel corso del 2019) e, nei casi più gravi, si è arrivati allo sfratto (n. 3 sfratti per morosità eseguiti).

Per quanto riguarda i Condomini amministrati la gestione prosegue con l'applicativo Resys Condomini mentre i conti correnti del condominio con l'applicativo Inbiz di Banca Intesa S.p.a.. 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.

In merito agli impianti di riscaldamento con la contabilizzazione prevista dalle norme Uni 10200 sono proseguite le attività legate alle ripartizioni delle spese di 75 fabbricati (che devono essere ancora gestite manualmente tramite file di excell) con la collaborazione dell'ufficio Manutenzione Straordinaria Impianti. Inoltre, per i condòmini che hanno visto effettuare, nel 2019, i lavori di adeguamento dell'impianto di riscaldamento con le norme Uni 10200 o con il contratto energia, sono state gestite le relative assemblee condominiali.

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

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.150 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.64 per un totale rimborsato pari ad € 35.100= (di cui € 25.000= quota interamente a favore di ATER). Le rimanenti pratiche sono ancora in attesa di definizione da parte dello studio peritale.

Sono state sostituite n.60 caldaie con potenzialità inferiore ai 35 kW vetuste in alloggi di proprietà ATER, n.1 boiler elettrici e n.1 scaldabagni a gas.

Sono state rilasciate n.3 autorizzazioni ai richiedenti per provvedere in autonomia a tali interventi.

Sono stati emessi n.1181 ordinativi di lavoro (buoni d'ordine) per interventi (urgenti e non urgenti) di manutenzione agli impianti così ripartiti:

- n. 415 – manutenzione edile (compresa pittura, manutenzione/sostituzione infissi e serramenti);
- n. 452 – manutenzione impiantistica (impianti idrici, elettrici, idraulici, riscaldamento, sost.caldaje);
- n. 28 – manutenzione aree verdi (interventi extra contratto);
- n. 184 – interventi di spurgo;
- n. 43 – manutenzione impianti tv;
- n. 36 – manutenzione impianti ascensore (interventi extra contratto);
- n. 18 – analisi potabilità acqua;
- n. 5 – interventi di disinfestazione.

L'ufficio si occupa della gestione, tramite ditte specializzate e legate contrattualmente all'ATER di Pordenone, delle seguenti tipologie di manutenzioni ordinarie programmate e servizi vari:

- ◇ Manutenzioni aree verdi: nell'anno 2019 il servizio è stato regolarmente svolto su n.81 fabbricati;
- ◇ Servizio di pulizia scale e parti comuni: nell'anno 2019 il servizio è stato regolarmente svolto su n.75 fabbricati;
- ◇ Manutenzione impianti ascensore: nell'anno 2019 gli impianti ascensore gestiti sono stati n.95.
- ◇ Verifiche periodiche impianti ascensore: per l'effettuazione delle verifiche periodiche e straordinarie previste per legge su n.95 impianti è stata incaricata idonea ditta che provvede, con cadenza regolare, al servizio.

A seguito di lavori commissionati sono state predisposte n.40 pratiche per la detrazione fiscale.

Sono state istruite e rilasciate n.114 autorizzazioni per l'esecuzione di lavori in alloggi ATER e di proprietà di terzi.

Sono state istruite le pratiche per l'invio di n. 69 diffide per il mancato rispetto dei Regolamenti di Condominio e di Inquilinato.

Per quanto riguarda l'Ufficio Assegnazioni, il 2 ottobre 2019 si sono chiusi 9 bandi di concorso per l'assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata che hanno interessato 10 Comuni; il 7 ottobre dello stesso anno si è chiuso il bando di concorso per l'assegnazione d'alloggi nel Comune di Pordenone (ammessi al concorso anche i residenti o coloro che presentano attività lavorativa prevalente nel Comune di Roveredo in Piano).

Sono state raccolte in totale 1099 domande, con un calo medio del 43,8% rispetto alle domande presentate per i bandi precedenti riguardanti gli stessi Comuni

Nel dettaglio, le domande pervenute per ciascun Comune sono le seguenti:

N. BANDO	COMUNE	DOMANDE PERVENUTE
7/2019	BRUGNERA	35
13/2019	CHIONS	28
17/2019	CORDENONS	135
26/2019	MONTEREALE VALCELLINA	21
28/2019	PASIANO DI PORDENONE	29
33/2019	PRATA DI PORDENONE	41
34/2019	PRAVISMOMINI	8
40/2019	S.VITO AL TAGLIAMENTO	125
52/2019	CORDOVADO-MORSANO AL TAGL.	18
53/2019	PORDENONE	659
	Totale	1099

Sul fronte degli alloggi di edilizia sovvenzionata che gli utenti rilasciano all'Azienda la situazione è la seguente:

Anno	Alloggi riconsegnati
2009	129
2010	125
2011	148
2012	129
2013	153
2014	128
2015	152
2016	150
2017	175
2018	136
2019	125

Il Piano di vendita degli alloggi, pubblicato sul B.U.R. in data 24.04.2019 è valido per il biennio 2019-2020. Entro il 31 dicembre 2019 sono state presentate n. 6 domande di acquisto alloggio. Per 4 domande l'Ufficio Patrimonio ha completato le pratiche con la stipula degli atti di cessione presso i relativi studi notarili. Le residue domanda verranno evase nel 2020.

L'Ufficio Patrimonio ha inoltre seguito le pratiche relative alla gestione degli incarichi per la redazione del APE per n. 107 alloggi, redazione frazionamenti aree, variazioni catastali, accatastamenti.

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 la

manutenzione delle postazioni di lavoro, si segnala la gestione della migrazione della gestione della contabilità dell'utenza sul gestionale Resys con l'anticipo di un anno, imposto dal partner regionale INSIEL della implementazione della "fase b" di gestione integrata del lato manutentivo. E' proseguita l'implementazione delle procedure di conservazione sostitutiva dei documenti legati alla gestione contabile e fiscale dell'Azienda e la preparazione al passaggio in cloud outsourcing della gestione.

Anche nell'anno 2019 non sono presenti partecipazioni in imprese controllate o collegate; le partecipazioni in altre società sono costituite dalla minima quota in S.T.U. Makò S.p.A. in liquidazione, di valore quasi simbolico (pari allo 0,26% del capitale) che viene totalmente svalutata in questo bilancio, la cui situazione è meglio descritta in nota integrativa (allegato B) cui si rinvia.

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

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:

INCIDENZA PERCENTUALE RICAVI su totale a pareggio		2020	%	2019	%
1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
Canoni alloggi		5.478.029	46,744	5.516.407	44,766
canoni u.i. non residenziali		51.531	0,440	51.330	0,417
Ricavi da gestione stabili		206.231	1,760	200.623	1,628
corrispettivi gestione stabili di terzi		266.260	2,271	270.700	2,197
ricavi attività tecnica		343.239	2,929	172.778	1,402
Totale		6.345.290	54,144	6.211.838	50,410
2 Incrementi delle immobilizzazione per lavori		2.440.539	20,825	2.669.079	21,659
3 Altri ricavi e proventi					
Proventi diversi		240.868	2,055	215.216	1,746
rimborsi spese		412.545	3,520	874.740	7,099
Vendite alloggi. u.i. diverse e beni strum.		239.561	2,045	25.008	0,203
contributi c/esercizio		-	-	-	-
altri contributi		1.896.703	16,184	2.189.382	17,767
plusvalenze varie		55.929	0,477	3.812	0,031
Totale		2.845.606	24,281	3.308.158	26,846
4 Proventi finanziari e straordinari					
Interessi da cessionari alloggi e u.i. diverse		33.907	0,289	36.764	0,298
Interessi bancari e diversi		24.041	0,205	28.954	0,235
Contributi regionali in c/mutui		29.952	0,256	68.037	0,552
Totale		87.900	0,750	133.755	1,085
Totale da 1 a 4		11.719.335	100,000	12.322.830	100,000

INCIDENZA PERCENTUALE COSTI su totale a pareggio	2019	%	2018	%
1 Spese Manutenzioni fabbricati	4.631.824	39,526	4.812.569	39,105
Spese attività tecnica	16.733	0,143	12.265	0,100
Totale spese per progettazione, costruzione e manutenzione del patrimonio dell'Azienda	4.648.557	39,669	4.824.834	39,205
2 Spese per il personale in servizio	2.652.973	22,639	2.591.281	21,055
3 Spese per organi istituzionali	17.631	0,150	18.817	0,153
4 Spese funzionamento				
spese generali di amministrazione e funzionamento	498.139	4,251	471.882	3,834
spese generali di gestione del patrimonio locativo	1.008.427	8,605	1.172.027	9,523
Totale spese generali	1.506.566	12,856	1.643.909	13,357
5.1 Imposte e tasse				
Imposte di registro, bollo, IVA indetraibile e imposte diverse	126.399	1,079	105.609	0,858
IMPOSTE IMMOBILIARI	60.500	0,516	73.660	0,599
5.2 Imposte sul reddito d'esercizio				
IRES	436.722	3,727	587.771	4,776
IRAP (corrente e differita)	229.865	1,962	233.173	1,895
Totale 5.1 + 5.2	853.486	7,284	1.000.213	8,128
6 Oneri finanziari				
Interessi su rate mutui e interessi passivi diversi	69.588	0,594	68.037	0,553
Spese e sopravvenienze diverse	22.534	0,192	22.754	0,185
	92.122	0,786	90.791	0,738
7 Accantonamenti				
altri accantonamenti	-	-	-	-
8 Ammortamenti e Svalutazioni				
Svalutazione immob. Finanziarie	13.312	0,113	-	-
Fdo Svalutazione Crediti	57.044	0,487	56.933	0,463
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	147.699	1,260	156.079	1,268
Ammortamento sede Azienda e beni mobili	163.566	1,396	160.038	1,300
Ammortamento alloggi (in diritto di superficie e proprietà)	1.565.551	13,360	1.764.006	14,333
Totale accantonamenti	1.947.172	16,616	2.137.056	17,364
Totale da 1 a 8	11.718.507	100,000	12.306.901	100,000

Al termine di questa breve illustrazione ritengo infine doveroso segnalare che l'esplosione della pandemia da COVID-19 di questi primi mesi 2020 avrà sicuramente un impatto sull'attività dell'Azienda e sulle situazioni economiche dell'utenza che, grazie alla buona gestione che ha contraddistinto l'Azienda in tutti questi anni, potremo gestire in modo corretto. A metà di quest'anno ci si ripromette un'accurata analisi dei mancati introiti di canoni e servizi ed un'attenta valutazione delle motivazioni che hanno portato al mancato pagamento. Il passo successivo sarà rappresentato dalle implicazioni che il suddetto quadro avrà sugli equilibri di bilancio.

Colgo l'occasione per fare gli auguri di Buon Lavoro al Presidente ed al Consiglio di Amministrazione, con il quale fin da subito si è instaurato un profondo rapporto di collaborazione.

Ringrazio il Direttore Sostituto, i Quadri, i Dipendenti ed il Collegio dei Revisori, che 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, presento il Bilancio dell'esercizio 2019 il cui utile di esercizio ammonta ad € 828= e verrà destinato a Fondo riserva legale.

Pordenone, lì 19 maggio 2020

IL DIRETTORE
(dr Angioletto Tubaro)



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



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019
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 2018, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio dell'ATER PORDENONE, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità del Direttore e del collegio unico dei revisori dei conti

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

Il Direttore è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Il Direttore utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal Direttore, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte del Direttore del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Il Direttore dell'ATER PORDENONE è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER PORDENONE al 31/12/2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'ATER PORDENONE al 31/12/2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'ATER PORDENONE al 31/12/2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

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

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

Abbiamo acquisito dal Direttore Generale e successivamente dal Consiglio d'Amministrazione, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'azienda e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo preso visione delle relazioni dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo effettuato la nostra attività di vigilanza convocando anche riunioni con la Regione del Friuli Venezia Giulia ed invitando l'ATER PORDENONE ad inviare, per competenza, i verbali redatti da questo Collegio alla stessa Regione Friuli Venezia Giulia. Il Collegio ha inoltre controllato che alla medesima Regione venissero inoltre inviate, in conformità a quanto previsto dalla legge e dallo statuto, le delibere assunte dal Direttore Generale e successivamente dal Consiglio d'Amministrazione.

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

Abbiamo richiesto ed ottenuto dal Direttore e dagli Amministratori rassicurazioni che l'Azienda si è tempestivamente adeguata ai provvedimenti adottati d'urgenza dal Governo e dalle Autorità Pubbliche a far fronte all'emergenza sanitaria COVID-19 e che ha attivato le proprie strutture interne per l'attuazione dei contenuti del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 recante disposizioni di sostegno economico per le famiglie, lavoratori ed imprese, della straordinarietà

dell'evento, seppur successivo alla data di riferimento del bilancio, delle ipotetiche conseguenze e dei potenziali rischi connessi. Nella Relazione sulla Gestione e nella Nota integrativa risultano esposti i fatti principali che hanno caratterizzato la gestione ed il risultato dell'esercizio 2019, nonché quelli accaduti dopo la chiusura dell'esercizio, anche in relazione all'avvento della pandemia da COVID-19.

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, il Direttore, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

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

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

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

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

Trieste, 19 maggio 2020

Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti

Dott.ssa Marina Monassi

dott.ssa Martina Malalan

dott. Andrea Zampar