

**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Regione Umbria**



**RELAZIONI ALLEGATE
AL
BILANCIO CONSUNTIVO
ESERCIZIO 2015**



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Regione Umbria



RELAZIONI ALLEGATE
AL
BILANCIO CONSUNTIVO
ESERCIZIO 2015



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA REGIONE UMBRIA

Sede Legale VIA G. FERRARIS 13 TERNI TR
Iscritta al Registro Imprese di TERNI - C.F. 01457790556
Iscritta al R.E.A. di TERNI al n. 98502
Capitale Sociale Euro 0,00 interamente versato
P.IVA n. 01457790556

.....

(LEGGE REGIONE UMBRIA DEL 03.08.2010 N. 19)

- **RELAZIONE SULLA GESTIONE**
- **NOTA INTEGRATIVA**
- **RELAZIONE DEL COLLEGIO
SINDACALE**

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

ALMADORI ALESSANDRO	PRESIDENTE
CECERE STEFANO	CONSIGLIERE
PEDETTA ANDREA	CONSIGLIERE
RONDOLINI DANIELA	CONSIGLIERE
ZUCCHETTINI NAZZARENO	CONSIGLIERE

COLLEGIO SINDACALE

FALCHETTI LEONARDO	Presidente
BARONI ANNA MARIA	Membro
COLONNI CLAUDIO	Membro

DIRIGENZA

FEDERICI LUCA	Direttore Generale. Dirigente U.O. Perugia
ODDI ANNA MARIA	Dirigente U.O. Terni

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA REGIONE UMBRIA**

BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2015

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Consiglieri, Signori Sindaci,

questo primo bilancio consuntivo del nostro mandato rappresenta un' importante occasione per illustrare i risultati ottenuti e riflettere sulle possibilità di sviluppo future dell'Azienda, tutto ciò anche in riferimento alle prospettive dell'ERS nel Paese e nella nostra Regione.

Al precedente Consiglio di Amministrazione era stato affidato il mandato che aveva come principale obiettivo la creazione dell'azienda unica regionale, con l'intento di razionalizzare e rendere più efficiente il sistema di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica nel suo complesso. L'esame dei bilanci degli anni passati consente di verificare gli effetti positivi generati dalla fusione delle due ex aziende provinciali. I dati pluriennali confermano, infatti, il trend in crescita di tutti gli indicatori economico-finanziari della nuova Azienda.

I benefici dei provvedimenti di cui sopra hanno mostrato i loro frutti, come forse non mai, proprio nell'annualità 2015. ATER Umbria in totale controtendenza sia alle pubbliche amministrazioni locali sia alle difficoltà strutturali del sistema di ERS del nostro paese, ha notevolmente incrementato lo sforzo economico connesso con l'efficientamento ed il recupero del patrimonio.

Oltre duecento "cantieri" aperti, chiusi e collaudati, senza alcun contenzioso con le imprese affidatarie né con gli assegnatari delle unità immobiliari interessate dalle lavorazioni, una riqualificazione così diffusa e profonda anche dei paramenti esterni dei fabbricati di ERS che in alcuni casi può essere ascritta come una vera e propria riqualificazione urbana del quartiere.

Unitamente a quanto sopra è stata comunicata la disponibilità, soprattutto per i due capoluoghi di provincia, di un ingente numero di appartamenti ripristinati che, una volta assegnati, avranno un impatto per l'emergenza abitativa paragonabile a quello avuto dai POA regionali degli anni passati.

Oltre che mediante l'impiego di fondi propri, i risultati esposti nei due paragrafi precedenti sono ascrivibili ai fondi regionali provenienti dalle risorse della programmazione Por-Fesr 2007-2013, alle risorse statali della Legge 80 ed infine ad economie reperite nei vari finanziamenti regionali. L'auspicio è che questo tipo di sostegno possa permanere e diventare "strutturale" nel futuro grazie all'assegnazione di risorse annuali dalla nuova programmazione regionale e nazionale.

Prospettive si cominciano ad intravedere per la revisione della disciplina dei canoni di locazione e sull'introduzione di quello che molti definiscono il "canone di equilibrio". Un canone che permetta di coprire, oltre ai costi aziendali, le spese connesse sia agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia alle imposte statali e comunali gravanti anche sugli alloggi ERS. Tale considerazione deriva dall'analisi qualitativa di un patrimonio sì consistente ma che proviene da una storia ultracentenaria, con le problematiche insite con la vetustà e la necessità di adeguamento ai nuovi standard di efficienza e di sicurezza.

Criticità non possono essere invece sottaciute per alcuni casi di morosità endemica connessa principalmente con gli oneri condominiali in fabbricati in cui sono presenti diffusi ed ingenti dotazioni collettive (impianto centralizzato di riscaldamento e ACS, ascensori, verde privato, pannelli fotovoltaici o solari, sistemi di recupero acque, etc...). Per tali realizzazioni, seppur in linea con la più avanzata normativa in tema di sostenibilità ambientale, l'utenza ERS è obbligatoriamente chiamata a sostenere costi condominiali che, pur contenuti rispetto alla media generale delle abitazioni, risultano pari anche a sei volte il canone di locazione riservato alla utenza in fascia di protezione. Il paradosso che si viene a creare è quindi quello di canoni di affitto che sicuramente proteggono quella fetta di popolazione che non avrebbe sicuramente accesso alla casa nel libero mercato imponendogli però dotazioni condominiali, e relativi oneri economici di gestione, che sono quelli propri delle residenze con ottime performance e standard. Per tale aspetto appare quindi auspicabile una parziale deroga alla normativa prevista per la sostenibilità ambientale dell'ERS ed un intervento, almeno una tantum, da parte della Regione che si configuri con un aiuto per i casi più emblematici.

In conclusione, i dati contabili contenuti nel consuntivo di bilancio dell'annualità 2015 ci confermano un'Azienda che continua a essere equilibrata e solida in tutti i settori, con risultati economici positivi, come si evince dagli elementi di seguito riportati.

RISULTATI ECONOMICI E FINANZIARI

Dal consuntivo economico - patrimoniale si rileva l'accertamento di un utile di esercizio di € 524.067, minore del risultato ottenuto per l'esercizio 2014 che è stato di € 541.728. Più in dettaglio, si riscontra che l'utile operativo lordo è quantificato in euro 1.702.278 a fronte del consuntivo 2014 di euro 1.861.123, mentre il rapporto tra proventi e oneri finanziari presenta un saldo negativo di euro 257.555, contro i 151.255 euro del consuntivo 2014, avendo avuto un minore rendimento sulle disponibilità di Tesoreria.

Il saldo attivo lordo prima delle imposte ammonta perciò a 1.760.190 euro, considerato il saldo di +315.467 euro per proventi e oneri straordinari, che tuttavia viene considerevolmente ridotto dalle imposte sul reddito (IRES – IRAP) di 1.236.123 euro di competenza dell'esercizio.

L'utile come sopra accertato per 524.067 euro verrà destinato ad accantonamento alle riserve secondo quanto previsto dalle vigenti norme statutarie.

Si precisa infine che l'andamento dei ricavi e dei costi di competenza dell'esercizio 2015 ha rispettato complessivamente le previsioni iniziali di bilancio, assestate per effetto delle variazioni apportate in base ai provvedimenti adottati dal competente Organo.

Si segnala, ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364 del C.C. che il bilancio consuntivo è approvato con dilazione dei termini in ragione di particolari esigenze relative alla struttura, connesse con il cambiamento dall'01/01/2016, dei sistemi e programmi informatici di contabilità, a seguito della sopravvenuta cessazione della ditta fornitrice del software gestionale in uso fino all'esercizio contabile 2015, che hanno comportato l'impossibilità di approvazione del bilancio consuntivo al 31/12/2015, entro il termine ordinario del 30/04/2016, a causa dell'impegnativa attività nella quale sono stati implicati i competenti Servizi per l'avvio delle nuove procedure gestionali (riapertura partite contabili, nuovo piano dei conti, affiancamento e utilizzo delle nuove funzionalità del programma informatico, etc.), come stabilito con delibera d'urgenza del Presidente in data 31/03/2016, ratificata con delibera del C.d.A. n. 22 del 04/05/2016 ;

ATTIVITÀ EDILIZIA

Per gran parte dell'anno 2015, contrariamente agli anni precedenti, l'operato dell'Azienda è stato caratterizzato dall'attività di organizzazione ed esecuzione di tre diversi programmi di finanziamento che non hanno riguardato più la realizzazione di nuove costruzioni o di recupero e risanamento conservativo del già realizzato, ma piuttosto la manutenzione straordinaria del patrimonio esistente che in alcuni casi risulta in avanzato stato di degrado tale da richiedere interventi significativi dal punto di vista economico.

Il primo di tipo di finanziamento europeo "POR-FESR 2007 - 2013 Asse III "Efficienza energetica e sviluppo di fonti rinnovabili" adottato con D.G.R. n. 664 del 21.05.2015 ha consentito la realizzazione di interventi di efficientamento energetico del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica; il secondo finanziamento di tipo nazionale, con l'applicazione della legge 80 del 23.05.2014 "misure urgenti per l'emergenza abitativa ..", ha consentito di realizzare interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio di ers in precario stato manutentivo, al fine di poterlo re immettere nella disponibilità degli aventi diritto. Gli interventi seguiranno due linee di finanziamento pluriennale, una per interventi di manutenzione ed efficientamento di non rilevante entità con annualità 2014-2017 mentre l'altra riguarderà interventi di manutenzione straordinaria di maggior consistenza con annualità 2014-2024.

Il terzo programma di finanziamento ha consentito invece il completamento degli interventi previsti con D.G.R. n. 457 del 27.03.2015.

Nel corso dell'anno 2015, come previsto nella relazione allegata al Bilancio di Previsione, l'attività dell'Azienda è stata anche caratterizzata dagli impegni connessi con il completamento e la consegna degli alloggi relativi ai programmi regionali annuali POA 2008-2010, approvati dalla Regione dell'Umbria con D.G.R. n. 1831 del 13.12.2010.

L'unico intervento ricompreso nel POA 2008-2009 e non ancora concluso è quello in località San Sabino, nel Comune di Spoleto, per la realizzazione di 18 alloggi in classe "A" da locare a canone concordato. L'intervento in questione, realizzato in muratura portante con utilizzo di materiali naturali e biocompatibili, si è reso possibile grazie ad una sinergia messa in campo con l'ANDIL, Associazione Nazionale dei produttori del Laterizio, la quale ha messo a disposizione in forma gratuita molti dei materiali in laterizio che sono stati utilizzati per la realizzazione dell'intervento (blocchi portanti – solai - laterizi forati per fondellature – mattoni facciavista per tamponatura esterna - tegole - pavimenti interni ed esterni in cotto). Oltre a ciò, al fine di conseguire la classe energetica "A" che sarà certificata dall'Organismo Klimahouse di Bolzano, saranno attentamente selezionati i restanti materiali installati relativi agli impianti (ventilazione meccanica controllata con recupero di calore), serramenti, isolanti e vari materiali di finitura interna ed esterna. Sono state anche adottate serrate procedure di controllo in cantiere per verificare la corretta installazione dei vari elementi, con esecuzione di prove strumentali in corso d'opera (test

di Blower Door) atte a verificare il corretto raggiungimento degli obiettivi di isolamento termico previsti in fase progettuale.

Gli altri 7 interventi di nuova costruzione e recupero di alloggi, realizzati nei Comuni di Foligno, Marsciano, Pietralunga, Tuoro e Spoleto, da locare a canone sociale e concordato, per un ammontare complessivo di investimento di euro 12.100.000 circa, sono stati conclusi e gli alloggi consegnati agli aventi diritto.

Per quanto attiene invece il programma operativo annuale POA 2010, che prevedeva n. 7 interventi di acquisto - nuova costruzione e recupero di alloggi da locare a canone sociale, per un ammontare complessivo di investimenti di euro 10.000.000 circa, si evidenzia la conclusione di n. 3 interventi nei comuni di Perugia, Acquasparta e Panicale, mentre per gli altri 4 interventi la situazione risulta essere la seguente:

- n. 1 intervento di nuova costruzione nel Comune di Norcia, per la realizzazione di n. 10 alloggi da locare a canone sociale, le cui opere sono in corso di avanzata realizzazione. L'intervento risulta essere in ritardo rispetto al cronoprogramma e ciò è dovuto ad una situazione meteorologica avversa degli ultimi inverni, alle difficoltà di approvvigionamento per la chiusura di una centrale di betonaggio presente a Norcia, oltre che a problematiche di natura economica da parte dell'impresa esecutrice che al momento sembrano risolte;
- n. 3 interventi di recupero di immobili dei quali:
 - a) n.1 ubicato nel Comune di Piegara Castiglion Fosco, per un totale di n. 6 alloggi, tutti da locare a canone sociale i cui lavori sono in fase avanzata di realizzazione;
 - b) n.1 ubicato nel Comune di Massa Martana, per un totale di n. 7 alloggi, da locare a canone sociale. I lavori sono iniziati e dopo un primo momento di difficoltà legato, prima all'approntamento del cantiere che risulta essere posizionato nel centro storico del Comune, e poi alle difficoltà riscontrate nei primi interventi di consolidamento delle murature portanti del piano terra ora procede con relativa celerità;
 - c) n.1 ubicato nel Terni Palazzo Manassei: intervento di recupero di un edificio di particolare pregio storico/architettonico, ubicato nel cuore del centro storico della città ed in posizione particolarmente appetibile, per il quale è stato già sottoscritto un preliminare di compravendita con il Comune di Terni e dove verranno realizzati n.12 alloggi da locare a canone concordato. La progettazione dell'intervento è completata e sono state acquisite tutte le autorizzazioni necessarie. Parallelamente si stanno perfezionando le intese per lo sgombero da parte del Comune di Terni di alcuni locali ubicati al piano terra del fabbricato, oltre alla formalizzazione dei rapporti con la Direzione Scolastica, tesi a disciplinare con esattezza la non interferenza temporale con l'attività scolastica della parte delle lavorazioni del cantiere sovrastanti le aule ed il locale cucina. Si ipotizza che, risolti gli aspetti sopra richiamati, si possa procedere all'indizione della gara.

L'intervento edilizio di nuova costruzione per n.4 alloggi in Castel Ritaldi loc. Castel San Giovanni, intervento ricompreso nell'ambito del CQ3, è stato ultimato ed è pronto per la consegna agli aventi diritto. Consegna che non è ancora avvenuta in quanto, l'Amministrazione comunale ha da poco appaltato e successivamente avviato le opere di urbanizzazione relative agli allacci ai pubblici servizi e di accesso al lotto senza le quali non è possibile utilizzare gli alloggi.

Per il cantiere di nuova costruzione di n.16 alloggi in Perugia loc.tà P.S. Giovanni, finanziato in larga parte dal ex DL 159, si è ancora in attesa – di concerto con il Comune di Perugia – di procedere all'imminente consegna degli alloggi agli aventi diritto a seguito della nuova graduatoria messa a punto dall'Amministrazione comunale solo nei mesi scorsi.

Nell'ambito dei programmi regionali relativi all'utilizzo di risorse europee relativamente al bando PUC2, è da segnalare la conclusione dei lavori dei due significativi interventi ubicati nel cuore dei centri storici dei Comuni di Spoleto e Perugia. Per il primo intervento è già avvenuta la consegna agli aventi diritto e l'edificio risulta già abitato. Per l'intervento sito in Perugia via degli Sciri si è in attesa del completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Perugia anche se gli alloggi sono stati già consegnati alle giovani coppie che ne hanno fatto richiesta così come previsto dal bando di assegnazione elaborato dalla Regione.

Sempre relativamente all'attuazione degli ultimi interventi previsti dal PUC2, nel Comune di Umbertide, l'ATER è stata chiamata ad acquistare una porzione di terreno su cui progettare successivamente il primo stralcio di un progetto di nuova costruzione per la realizzazione di tre palazzine per complessivi 18 alloggi a canone concordato ridotto al 30 per cento.

L'intervento fa parte di un progetto più ampio realizzato dal Comune stesso in cui sono stati eseguiti interventi di recupero del patrimonio esistente e sistemazione del verde pubblico con la realizzazione di un parco di interconnessione del tessuto urbano.

Nell'anno 2015 si è inoltre provveduto a completare la progettazione esecutiva dei sottoelencati interventi:

1. Torgiano Via della Rimembranza: acquisto di un'area (in zona centrale e ben servita), con relativa porzione di immobile, dalla Parrocchia di Torgiano per la realizzazione di n.6 alloggi da locare a canone concordato ad anziani autosufficienti;
2. Città di Castello – Centro Storico – Via Battisti area ricompresa nel PUC2 in cui è previsto il recupero di un immobile di proprietà comunale con realizzazione di n. 3 alloggi da locare a canone sociale.

Verso la fine del 2015 sono anche state poste le basi per un intervento di recupero, finanziato nell'ambito dei contratti di quartiere di terza generazione (CQ3), nel Comune di Acquasparta per la realizzazione di 5 alloggi oltre all'esecuzione di una serie di interventi infrastrutturali fra i quali la modifica della viabilità con realizzazione di una rotonda e di un sistema di marciapiedi in grado di collegare l'edificio, adibito ad ex posta, al centro storico del paese.

Nella corso del 2015 sono proseguite anche una serie di attività di progettazione per la realizzazione di prototipi di Stazioni per Carabinieri e Caserme per i Vigili del Fuoco, Guardia di Finanza e Corpo Forestale dello Stato. Due di questi progetti si sono concretizzati nel Comune di

Todi. Nello specifico ha trovato compimento la realizzazione della Caserma della Guardia di Finanza attraverso il recupero di un immobile, già di proprietà di questa Azienda, ubicato nel centro storico. All'interno dell'edificio, oltre alla caserma, sono stati realizzati alloggi per la residenza dei responsabili della stazione. L'altro intervento ha interessato il Corpo Forestale dello Stato che ha trovato ubicazione in una porzione di edificio, già edificato, situato in località Ponte Rio.

E' tutt'ora in corso lo studio di fattibilità per la realizzazione di una Caserma per l'Arma dei Carabinieri, sempre nel centro storico di Todi, nella quale troverà posto la Stazione, il Comando Compagnia, il Nucleo Operativo Radio Mobile oltre agli alloggi riservati all'attività. L'intervento si dovrebbe realizzare recuperando un immobile di proprietà della Curia che è stato selezionato a seguito di bando di evidenza pubblica.

Con D.G.R. n° 968/2014 la Giunta Regionale ha assegnato all'ATER Umbria un finanziamento di € 5.567.052,00 per l'acquisto di interi immobili/alloggi già realizzati, ubicati esclusivamente nei Comuni classificati ad "alta tensione abitativa" e precisamente: Amelia, Città di Castello, Corciano, Foligno, Gubbio, Narni, Orvieto, Perugia, Spoleto, Terni, Todi e Umbertide al fine di destinarli ad alloggi ERS. Nel corso dei primi mesi del 2015 il CDA Ater ha approvato le risultanze proposte della commissione istituita allo scopo. Con tale finanziamento sono stati acquistati n. 46 alloggi nei comuni di Perugia, Terni, Foligno e Città di Castello.

Infine nell'anno 2015 è proseguita l'attività di finanziamento ed erogazione dei fondi stanziati per gli interventi su immobili a proprietà mista Ater, con predominanza di privati, previa raccolta ed esame della documentazione tecnico/amministrativa giustificativa.

ATTIVITA' MANUTENTIVA

L'attività manutentiva dell'Ater si divide in due grandi settori, il primo è quello della manutenzione su chiamata (evidenziato con la lettera "A"), cioè tutti quegli interventi che abbisognano di un'azione celere e non facilmente prevedibile, il secondo è quello della manutenzione programmata (evidenziato con la lettera "B") che invece prevede interventi che vengono pianificati con largo anticipo. Al suo interno la manutenzione su chiamata si divide in manutenzione su chiamata eseguita con ordinativi e manutenzione su chiamata eseguita con procedura negoziata.

Manutenzione su chiamata

Il budget assegnato per l'anno 2015, quale risulta dall'assestamento al bilancio di previsione per gli interventi di manutenzione su chiamata relativi agli alloggi e locali ammonta ad € 3.490.000,00.

Sono stati effettuati n.1891 interventi manutentivi su chiamata con ordinativi con un costo medio per ciascun intervento di € 1.194,67.

La somma spesa per gli interventi di cui sopra risulta a consuntivo così articolata:

	Ater Umbria
Manutenzione Alloggi (vedi bilancio conto 580.300.2)	2.259.113,00
Rimborsi quote man. stabili autogestiti (vedi bilancio conto 580.300.4)	135.386,00
Contributi lavori manutenzione (vedi bilancio conto 580.300.5)	8.356,00
Manutenzione locali (vedi bilancio conto 580.300.10)	224.339,00
Totale	2.627.194,00
Fondo accantonamenti 2009	3.174,00
Fondo accantonamenti 2012	14.594,00
Fondo accantonamenti 2013	81.624,00
Fondo accantonamenti 2014	327.435,00
Fondo accantonamenti economie anni precedenti	230.000,00
Totale	656.827,00

Manutenzione su chiamata eseguita con ordinativi o con procedura negoziata

Gli interventi manutentivi su chiamata effettuati risultano suddivisi a loro volta fra manutenzione eseguita con ordinativi, manutenzione impianti elevatori e contributi condominiali e manutenzione eseguita con appalti. Tipologia di interventi, quest'ultima, stabilita dal Consiglio di Amministrazione con delibera consiliare n.17 del 2.3.2011. Il Consiglio ha adottato un atto di indirizzo in merito alle modalità di esecuzione degli interventi di manutenzione sugli immobili gestiti stabilendo che almeno il 50% del budget assegnato annualmente debba essere affidato mediante appalti "aperti" ex Legge 109/94. Sono state pertanto bandite n.17 gare distribuite tra le varie aree e zone di intervento.

Gli appalti in questione hanno avuto buon esito e non sono sorte controversie di sorta con gli esecutori.

Gli importi delle manutenzioni eseguite, divise per tipologia, sono riportate nel prospetto che segue:

Manutenzione con ordinativo o affidamento	Ater Umbria
Manutenzione eseguita con ordinativi	1.256.858,00
Man. Eseguita su Imp. elevatori e contributi condomini	15.725,00
Manutenzione eseguita con affidamento - impianti anno 2015	405.254,00
Manutenzione eseguita con affidamento - opere edili anno 2015	581.276,00
Totale	2.259.113,00
Man. eseguita con accantonamenti anni precedenti	230.000,00
Man. eseguita con accantonamenti - opere edili anno 2009	3.174,00
Man. eseguita con accantonamenti - impianti anno 2012	11.021,00
Man. eseguita con accantonamenti - infissi anno 2012	1.203,00
Man. eseguita con accantonamenti - opere edili anno 2012	2.370,00
Man. eseguita con accantonamenti - impianti anno 2013	4.225,00
Man. eseguita con accantonamenti - opere edili anno 2013	77.399,00
Man. eseguita con accantonamenti - impianti anno 2014	75.027,00
Man. eseguita con accantonamenti - opere edili anno 2014	252.408,00
Totale	656.827,00

Gli interventi manutentivi eseguiti con ordinativi risultano suddivisi a loro volta per categorie di opere secondo il prospetto che segue:

Manutenzione eseguita con ordinativi	ATER UMBRIA
Impianti tecnologici	220.075,46
Ripristino locali	38.006,21
Rifacimento facciate	110.709,88
Opere esterne	109.321,69
Ripristino coperture	225.423,92
Infissi	14.540,17
Totale parti comuni	718.077,32
Impianti tecnologici	944.505,00
Infissi	133.658,28
Pavimenti e rivestimenti	284.223,25
Ripristino alloggi	75.216,10
Tinteggiature	103.433,03
Totale alloggi	1.541.035,68
TOTALE GENERALE	2.259.113,00

Per il 2015 risulta accantonato al fondo di manutenzione l'importo di € 622.169 da utilizzare negli anni successivi per gli interventi appaltati nel 2016 e ancora da completare.

Nell'anno 2015 è stato inoltre possibile intervenire negli alloggi non locati gestiti da Ater che necessitavano di una manutenzione leggera che ne consentisse l'immediata reintroduzione nel mercato locativo grazie a due finanziamenti, il primo promosso dalla Regione con D.G.R. 457/2015 per un importo di € 2.416.070,52, che ha permesso il ripristino di n. 111 alloggi, il secondo promosso dallo Stato attraverso il D.I. 13.03.2015, che ha consentito fra la fine del 2015 e l'inizio del 2016 il riutilizzo di n. 55 alloggi per un importo di € 792.336,21.

Manutenzione programmata

Nell'ambito infine dell'attività connessa alla manutenzione straordinaria del patrimonio ATER, si è regolarmente provveduto all'avvio e completamento di tali categorie di interventi, localizzati dall'Ente nel corrispondente Programma Annuale dei lavori a suo tempo approvato; hanno avuto inoltre regolare svolgimento alcuni interventi di risanamento di alloggi di proprietà comunale, appositamente finanziati dalle rispettive Amministrazioni.

Gli interventi, in parte avviati e conclusi nell'anno in esame, hanno riguardato l'esecuzione di opere urgenti ed indifferibili relativi alla esecuzione di opere condominiali (facciate - manti di copertura - impianti centralizzati – impianti di adduzione rete gas).

Sul finire del 2014 a seguito della D.G.R. 1468/14, che ha messo a disposizione fondi per il ripristino di alloggi non utilizzabili per il carente stato di manutenzione, è stato possibile predisporre una serie di interventi di manutenzione del patrimonio Ater (eseguiti nel corso del 2015) che ha consentito il recupero di 21 alloggi per un importo di € 922.500,00.

Non è superfluo, a questo punto, sottolineare come le disponibilità da destinare alla manutenzione straordinaria del patrimonio potrebbero essere notevolmente superiori se non si

fosse proceduto, come già previsto negli anni precedenti, ad un consistente accantonamento per il fondo inesigibilità dei canoni di locazione, oltre alle imposte TASI e alle imposte sul reddito.

Un'altra attività posta in essere dal Servizio Tecnico dell'Azienda negli ultimi anni e proseguita anche in quest'ultimo è l'attività di manutenzione straordinaria con la quale sono stati conseguiti obiettivi di miglioramento dell'efficientamento energetico del patrimonio gestito.

Questa attività si è concretizzata attraverso due canali, il primo quello dei fondi europei di sviluppo regionale POR FESR 2007-2013 per un importo complessivo per l'anno 2015 di € 3.755.087 (impiegato sul patrimonio Ater), il secondo quello dei fondi di cui al Decreto 26 gennaio 2012 e relativo alla riduzione dei costi della fornitura energetica per finalità sociali che prevedeva interventi di riqualificazione energetica su edifici residenziali di proprietà comunale di cui alla D.G.R. 1465 del 17.11.2014 per un importo di € 1.162.914,67.

Con le risorse di cui sopra si potrà successivamente dare soluzione ad annose problematiche manutentive da tempo segnalate dagli assegnatari e non oggetto di intervento per carenza strutturale di fondi destinabili allo scopo.

ATTIVITA' PATRIMONIO

Programma alienazione alloggi A.T.E.R. UMBRIA

Negli ultimi mesi del 2015 è stato approvato un nuovo piano di vendita con D.G.R. del 07/09/2015 n. 1025 (B.U.R. n. 48 del 30/09/2015) che interesserà ulteriori alloggi di proprietà dell'Azienda Regionale attualmente locati in condomini misti in cui la presenza Ater è significativamente inferiore al 50%; da tale piano di vendita, è scaturita una significativa mole di lavoro. E' stata infatti predisposta una modulistica tipo per consentire a chi interessato di proporre la propria disponibilità all'acquisto dell'alloggio. Successivamente con un nuovo documento è stato richiesto di dimostrare il permanere dei requisiti necessari all'acquisto per giungere poi alla vendita dell'alloggio stesso. Tutta questa attività permetterà di perseguire gli obiettivi di razionalizzazione del patrimonio di ERS e il reperimento di risorse per la realizzazione di un patrimonio abitativo nuovo con standard qualitativamente migliori.

MONTE CANONI 2015

Dopo l'emanazione da parte della Regione Umbria della L.R. 5 ottobre 2012 n. 15, che, nel riformare l'intero settore dell'edilizia residenziale pubblica aveva ribadito il ruolo centrale svolto dall'ATER come soggetto cooperante nel raggiungimento degli obiettivi di settore, in particolare nella gestione degli alloggi di e.r.s. pubblica, senza intervenire sui criteri e parametri per il miglioramento della redditività degli alloggi di e.r.s., essendo stata ancora una volta demandata ad una successiva attività normativa regolamentare l'adozione dei nuovi criteri per il calcolo dei canoni di locazione, limitandosi la legge a stabilire che i criteri di capacità economica degli assegnatari saranno determinati sulla base dell'ISE, appare finalmente prossima l'adozione di un testo normativo, attualmente in corso di elaborazione, che dovrebbe determinare una vera e propria "rivoluzione" nella determinazione dei canoni sociale.

Tenuto conto della necessità di adottare tutte le cautele volte ad evitare indiscriminati aumenti o riduzioni a livello individuale, ciò che sta emergendo dall'ingente lavoro di analisi in corso è lo spostamento dell'accento e quindi dell'incidenza dal reddito al patrimonio, in particolare al risparmio delle famiglie; tale fenomeno, la cui gestione dovrà essere oculata e minuziosamente disciplinata, dovrebbe comunque comportare un gettito quasi invariato a livello generale, almeno per i primi periodi di applicazione, presumibilmente di carattere sperimentale, del nuovo criterio di calcolo.

Tutto ciò comporta che, sia pure in prossimità dell'attuazione del nuovo regolamento normativo, rimane di fatto impossibile stabilire come potrà configurarsi il quadro generale determinato dalla redditività degli alloggi di e.r.s.

Ciò premesso, si precisa che il monte canoni complessivo riferito a tutte le gestioni è stato accertato in 16.323.809,88 euro, confermando una diminuzione effettiva rispetto al dato rilevato al 31.12.2014 di € 115.453,39, ed uno scostamento in negativo di € 262.450,12 rispetto al bilancio di previsione come risultato dopo l'assestamento nel settembre 2015. La diminuzione effettiva rispetto all'anno 2014 è dovuta in parte alla revisione dei canoni per diminuzione dei redditi degli utenti, in parte alla ritardata o addirittura alla mancata entrata in reddito di alloggi di edilizia sociale che i Comuni avrebbero dovuto tempestivamente assegnare, essendo divenute esecutive nel corso del 2015 tutte le graduatorie ed essendo stata fornita dall'Azienda disponibilità di un gran numero di alloggi, mentre invece si sono dovuti rilevare gravi ritardi, che hanno determinato l'invio di diffide ai Comuni inadempienti. Si scontano inoltre ritardi anche nel settore dell'edilizia concordata, dove risulta sempre più difficoltoso reperire rapidamente nuovi assegnatari, sia per il livello dei canoni non più nettamente concorrenziali con quelli di mercato sia per il deterioramento delle condizioni economiche degli aspiranti assegnatari, ma si verifica anche nel settore dell'edilizia ad uso non abitativo, dove la crisi economica in atto ha progressivamente portato alla chiusura di attività commerciali operati da anni sul territorio, e impedisce il sorgere di nuove aziende cui destinare i locali sfitti.

A)	canoni assoggettati all'applicazione della L.R. n. 23/2003	11.466.122,83
B)	altri canoni	4.857.687,05
	Totale canoni	16.323.809,88

Il canone medio mensile applicato è pari a circa 127,60 euro per quanto riguarda gli alloggi a cosiddetto "canone sociale"; tale importo risulta ancora superiore alla media nazionale e si è inoltre incrementato rispetto al valore del 2014, se riferito ai soli alloggi affittati.

L'obiettivo di conseguire il pareggio costi/ricavi, da ottenere prendendo in considerazione i soli immobili soggetti all'applicazione del canone regionale, è stato raggiunto, così come è stata rispettata la prescritta percentuale di investimento in interventi di manutenzione ed ottenuta una quota di eccedenza sui costi di pura gestione di 1.601.569,41 euro, nonostante i relativi carichi fiscali di € 2.362.157,94 restino comunque elevatissimi e sottraggano risorse agli investimenti per interventi edilizi.

La tabella di seguito riportata illustra in dettaglio i dati più significativi:

A.T.E.R. - UMBRIA

Bilancio CONSUNTIVO 2015

STABILI IN LOCAZIONE - CANONI ANNUALI PREVISTI

RIEPILOGO DIMOSTRATIVO COSTI - RICAVI

GESTIONE	Numero		RICAVI TOTALE Canone Annuo	COSTI					TOTALE
	All.	Vani/Mese		Spese Gen. Amm. e Oneri Fiscali	Spese di Manutenzione	Fondo E.R.P. (0,50%)	QUOTA di Eccedenza	QUOTA Residuale da Rimborzare ai Comuni	COSTI
A) Immobili soggetti all'applicazione del canone Regionale	7.650	425.179,05	11.466.122,83	7.039.136,55	2.521.762,07	0,00	1.601.569,41	303.654,80	11.466.122,83
TOTALE	7.650	425.179,05	11.466.122,83	7.039.136,55	2.521.762,07	-	1.601.569,41	303.654,80	11.466.122,83

MOROSITA'

Dal consuntivo della contabilità dell'utenza relativa all'esercizio 2015 emerge una morosità consolidata complessiva – riferita a tutte le gestioni (locazioni, riscatti e varie) e comprensiva di tutte le partite contabili (canoni di locazione, oneri accessori, spese legali) – di € 8.404.785,28 pari al 33,08 del totale di competenza.

Il risultato accertato, definibile quale "morosità contabile", può essere disaggregato, con riferimento ai dati e alle simbologie riportate nella tabella successiva, nei seguenti addendi:

CARICO COMPLESSIVO RESIDUI

E COMPETENZA 2015 (O+P)	€ 25.407.888,60
INCASSI ANNO 2015 (Q)	€ 17.003.103,32

RESIDUI ESISTENTI AL 31/12/2015 (S)	€ 8.404.785,28

Dai residui di cui sopra per far emergere la c.d. "morosità effettiva" occorre operare la ripartizione tra i dati relativi agli immobili di proprietà ATER da quelli di proprietà dei Comuni (in quanto l'Azienda non può assumere autonome decisioni gestionali in ordine a questi ultimi) scomputando altresì gli importi riferiti a incassi effettivamente conseguiti da Amministrazioni Pubbliche nell'anno successivo, nonché i crediti dichiarati inesigibili

Decurtando l'importo proveniente dagli alloggi a riscatto, l'importo di morosità accertato per la totalità degli alloggi è pari a € 8.312.947,93 (N) con un'incidenza del 33,05% della relativa competenza di € 25.150.523,88 (L+M).

Il secondo passo per desumere la "morosità effettiva" è scorporare le somme relative agli alloggi non di proprietà dell'Azienda. Il totale di competenze e residui degli alloggi e dei locali in proprietà (A+B+G+H) ammonta a € 20.837.934,34, di cui € 6.833.225,34 (C+I) di residui per gestione locazioni pari al 32,79 % della competenza delle locazioni ATER Umbria.

ATER UMBRIA – SITUAZIONE CONTABILE AL 31/12/2015						
ALLOGGI PROPR. ATER		RESIDUI AL 31/12/2014	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	11	3.747.168,69	9.241.787,45	8.929.879,59	4.059.076,55	0
-	12	81.918,62	204.263,75	196.773,67	89.408,70	0
-	13	23.665,81	52.353,41	45.123,19	30.896,03	0
-	14	1.017.632,21	2.683.109,10	2.636.278,56	1.064.462,75	0
-	A	-	B	-	C	0
-	TOTALI	4.870.385,33	12.181.513,71	11.808.055,01	5.243.844,03	30,75
-	-	-	-	-	-	0
ALLOGGI PROPR. STATO		RESIDUI AL 31/12/2014	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	16	315,54	18.263,33	19.086,77	1.138,98	0
-	19	495,55	69,60	30,72	534,43	0
-	TOTALI	180,01	18.332,93	19.117,49	604,55	-3,27
-	-	-	-	-	-	0
ALLOGGI PROPR. COMUNI		RESIDUI AL 31/12/2014	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	31	538.203,79	1.160.585,79	1.164.840,33	533.949,25	0
-	32	12.417,04	-	5.459,07	6.957,97	0
-	33	263.108,24	617.457,49	584.172,59	296.393,14	0
-	34	440.114,06	656.735,36	683.980,69	412.868,73	0
-	35	234,97	-	1.246,45	1.011,48	0
-	36	57.923,63	141.989,83	134.119,19	65.794,27	0
-	37	125.913,50	124.889,94	129.367,83	121.435,61	0
-	39	9,45	-	-	9,45	0
-	3A	17,69	4.065,17	3.720,49	326,99	0
-	3C	3.189,29	1.712,72	2.059,47	2.842,54	0
-	3D	7.505,06	2.002,47	3.147,31	6.360,22	0
-	3E	-	3.323,20	3.115,36	207,84	0
-	3F	5.440,89	17.685,52	17.695,26	5.431,15	0
-	3G	7.036,63	63.532,56	54.745,75	15.823,44	0
-	D	-	E	-	F	0
-	TOTALI	1.470.037,93	2.824.038,67	2.813.749,46	1.480.327,14	34,47
-	D	-	E	-	F	-
LOCALI E AREE		RESIDUI AL 31/12/2014	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	21	8.148,73	13.388,85	15.531,02	6.006,56	0
-	25	206.388,07	424.917,58	232.778,25	398.527,40	0
-	27	586,92	7.087,72	7.230,25	444,39	0
-	28	1.025.423,95	2.047.515,49	1.913.133,18	1.159.806,26	0
-	29	22,35	268,56	268,53	22,38	0
-	G	-	H	-	I	0
-	TOTALI	1.263.693,57	2.522.341,73	2.196.653,99	1.589.381,31	41,98
-	L	-	M	-	N	0,00
TOTALI LOCAZIONE	-	7.604.296,84	17.546.227,04	16.837.575,95	8.312.947,93	33,05
-	-	-	-	-	-	0
RISCATTI		RESIDUI AL 31/12/2014	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
RISCATTI	-	-	-	6.988,67	-	0
-	TOTALI	96.580,87	160.783,85	165.527,37	91.837,35	35,684
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	0
-	O	-	P	Q	S	0
TOTALI GENERALI	-	7.700.877,71	17.707.010,89	17.003.103,32	8.404.785,28	33,08

Pur rappresentando un primo indicatore quantitativo per valutare l'andamento della morosità, l'analisi sopra effettuata va integrata con un esame qualitativo della morosità indispensabile in una prudente gestione dell'Azienda.

L'analisi della morosità maturata al 31/12/2015 distinta per importo, soggetto e anno di formazione del credito è riportata nella seguente tabella secondo i criteri stabiliti dal regolamento

per la gestione del fenomeno della morosità (deliberazione consiliare n.77 del 27/12/2012) al fine di individuare le ripartizioni e le consistenze dei fondi di bilancio a garanzia dell'esposizione creditoria dell'Azienda.

CASISTICHE DA REGOLAMENTO	IMPORTO PERUGIA	IMPORTO TERNI	TOTALE	PERCENTUALE ACCANTONAMENTO PER COSTITUZIONE FONDO
B crediti maturati di ammontare inferiore al valore reputato di modesto importo, secondo la definizione del R.M. 17.9.1970, che viene individuato in € 500,00 (corrispondente al valore al di sotto del quale gli Studi Legali di fiducia ritengono non economico effettuare azioni di recupero e sollecito)	€ 750.784,27	€ 463.784,33	€ 1.214.568,60	tali importi rappresentano singoli crediti di importo modesto e di recente formazione, per i quali, anche secondo l'andamento statistico riferito alle annualità precedenti, si ritiene adeguata una previsione del 15% di rischio
C crediti vantati nei confronti di Pubbliche Amministrazioni e altri enti pubblici	€ 470.712,45	€ 398.747,45	€ 869.459,90	nessuna necessità di costituzione fondi di garanzia
D crediti maturati nel corso del 2015 costituiti da una o due mensilità che, secondo i criteri generali adottati per l'effettuazione di solleciti di pagamento, non vengono considerati casi di consolidata morosità	€ 354.256,48	€ 109.379,47	€ 468.635,94	tali importi rappresentano singoli crediti di recente formazione e probabile pagamento nei primi mesi del 2016, per i quali si ritiene adeguata una previsione del 5% di rischio
E crediti per i quali gli assegnatari stanno regolarmente rispettando l'accordo per il saldo rateizzato o dilazionato approvato dall'Azienda	€ 499.499,96	€ 270.565,20	€ 770.065,16	i crediti oggetto di autorizzazione al pagamento rateale, secondo l'andamento statistico riferito alle annualità precedenti, consentono una previsione del 5% di rischio
F crediti coperti da garanzia bancaria o assicurativa o ipotecaria	€ 348.794,80	€ 404.092,72	€ 752.887,52	crediti che seppur garantiti, potrebbero presentare un'alea di rischio riferita agli Istituti garanti, pertanto, cautelativamente, viene ritenuta congrua una previsione del 10% di rischio
Crediti coperti da ipoteche (riscatti)	€ 30.814,50	€ 3.225,46	€ 34.039,96	cautelativamente, si ritiene adeguata una previsione del 5 % di rischio
G crediti per i quali è già in corso procedura di recupero tramite pignoramento mobiliare	€ 62.092,42	€ 612.242,73	€ 674.335,15	si ritiene adeguata una previsione del 10% di rischio
H crediti per i quali non è stata ancora avviata procedura di recupero coattivo, ma per i quali la situazione reddituale del nucleo familiare consentirebbe il pignoramento mobiliare	€ 735.044,63	€ 632.764,51	€ 1.367.809,14	viene ritenuta congrua una previsione del 15% di rischio
M Crediti per i quali sono in essere pratiche legali o procedure di sfratto	€ 1.455.263,59	€ 353.086,61	€ 1.808.350,20	crediti che rappresentano un'alea di rischio sensibile per l'esito delle procedure legali, si stima una previsione del 60% di rischio
I crediti per i quali gli uffici prevedono, sulla base di elementi certi ed individuati in base alla tabella inserita nel regolamento approvato, ma ancora formalmente non perfezionati, la dichiarazione di inesigibilità entro un arco temporale massimo di tre anni,	€ 186.254,17	€ 263.379,53	€ 449.633,70	crediti per i quali dovranno essere esperte le procedure per la formale dichiarazione di inesigibilità, si ritiene adeguata una previsione dell' 80% di rischio
TOTALI	€ 4.893.517,27	€ 3.511.268,01	€ 8.404.785,28	

L'analisi qualitativa mette in risalto, in prima battuta, come € 869.459,90 (totale lettera C, con un incremento notevole rispetto al 2014 quando la stessa ammontava ad € 589.426,39) siano riferiti a crediti maturati nei confronti di pubbliche amministrazioni, € 752.887,52 (totale lettera F) riferiti a crediti garantiti da ipoteche o fidejussioni, € 468.635,94 (lett. D) riferiti ad un relevantissimo numero di crediti maturati per mancato pagamento di una o due mensilità del 2015, e che, presumibilmente, risulteranno notevolmente ridotti già nell'arco dei primi mesi del 2016.

A queste categorie si aggiungono € 1.214.568,60 (lett. B) che rappresentano crediti maturati prima del 31.12.2015 il cui importo è inferiore ad € 500,00, che nel citato regolamento risulta la soglia indicata dagli studi legali fiduciari al di sotto della quale non risulta conveniente l'avvio di qualsiasi azione esecutiva. Per i crediti in questione, la cui somma totale rappresenta una delle

categorie più rilevanti emerse dalla allegata analisi, può ragionevolmente ritenersi che l'azione di sollecito e recupero esercitata dagli uffici, abbinata agli importi individualmente esigui da recuperare, porterà all'integrale recupero, o cancellazione, in tempi assolutamente fisiologici.

A fronte di queste categorie, che rappresentano quelle per le quali un'azione di recupero appare probabilmente efficace, e per le quali si è pertanto stabilita una bassa percentuale a titolo di accantonamento per il fondo di garanzia, resta massima l'attenzione sulle categorie per le quali più onerosa appare l'azione di recupero, quali i crediti per € 674.335,15 (lett. G) per i quali è già in corso una procedura di recupero tramite pignoramento mobiliare, o quelli per € 1.367.809,14 (lett. H) per i quali non è stata ancora avviata la procedura di recupero coattivo, ma per i quali la situazione reddituale dei debitori consentirebbe il pignoramento mobiliare.

Emerge invece la maggiore gravità delle situazioni per le quali i crediti per € 1.808.350,20 (lett. M) sono rappresentati da situazioni di già oggetto di azione esecutiva di recupero, il cui obiettivo dovrebbe purtroppo comportare il recupero degli immobili con scarsa probabilità di recupero dei crediti maturati, o quelle rappresentate da crediti per € 449.633,70 (lett. I) per i quali certa appare la necessità di procedere alla dichiarazione di inesigibilità.

Dopo questa analisi del fenomeno morosità da un punto di vista finalizzato al recupero della stessa, è necessario che tale analisi sia correlata anche da un approfondimento della natura contrattuale e delle motivazioni che l'hanno determinata. In particolare, si può sottolineare, fatto salvo quanto già espresso nel precedente paragrafo per la morosità maturata nei settori dell'edilizia concordata e ad uso commerciale o terziario, che il progressivo aumento della morosità in edilizia sociale sia ascrivibile al peggioramento delle condizioni reddituali dell'utenza di nuova immissione (i nuclei familiari utilmente collocati nelle graduatorie per l'assegnazione sono per lo più titolari di redditi minimi), e a questo scopo si vuole ricordare come l'Azienda abbia ricevuto nei primi tre mesi del 2015 ben 208 richieste di revisione canoni per riduzioni reddituali che si sono verificate nel 2014, che hanno comportato effetti diretti sul monte-canoni che si è ridotto nel 2015 rispetto al 2014, come detto nel paragrafo precedente.

In ogni caso, con un andamento che si sta attuando costantemente ormai da tre anni, il risultato finale totale acquisito è una percentuale pari al rapporto fra la somma delle competenze e dei residui e gli incassi registrati che si è andata a ridurre nell'arco dell'anno 2015, riavvicinandosi ai valori registrati nel 2014 da cui si differenzia per un incremento finale di circa il 2 %: in sostanza, la forbice fra i risultati conseguiti nel 2015 rispetto a quelli del 2014 si è andata progressivamente riducendo nel corso dell'anno, migliorando i dati rilevati nei primi mesi del 2015.

Resta comunque vigile l'attenzione sui settori che si sono caratterizzati con risultati negativi fin dagli anni precedenti, con la messa in campo di strumenti innovativi e maggiormente efficaci, primo fra tutti la nuova convenzione attuata con gli studi legali fiduciari, a cui sono state fornite uniformi indicazioni su costi di procedura e modalità operative, e concordando l'attuazione di tempistiche sempre più stringenti.

Un ulteriore strumento sarà rappresentato dalla razionalizzazione della determinazione dei canoni di locazione, in particolare nel settore dell'edilizia concordata e ad uso non abitativo,

essendo prevista l'adozione di criteri uniformi su tutto il territorio regionale, al fine di evitare situazioni anomale, anche rispetto ai valori medi di mercato.

Nel settore dell'edilizia sociale, dove sempre più pesantemente si riflettono gli effetti della crisi economica in atto, si auspica che possa rappresentare un fattore decisivo, al di là della prevista applicazione di canoni correlati all'ISE (e quindi alla effettiva situazione patrimoniale dei nuclei familiari rispetto alla attuale correlazione alla mutevole situazione reddituale dei singoli componenti), l'applicazione del meccanismo introdotto dalla D.G.R. n. 976 del 28.7.2014 come regolamentato e modificato dalla recente D.G.R. n. 467/2016, che ha previsto l'istituzione di un fondo che sarà reso disponibile per la piena attuazione dell'art. 40 comma 5 L.R. n. 15/2012, ovvero per garantire che in casi di morosità in edilizia sociale dovuta a condizioni di disoccupazione o malattia grave degli assegnatari, l'A.T.E.R. possa sopersedere dalla risoluzione contrattuale, garantendosi il pagamento della morosità con accesso alla contribuzione prevista dalla Regione Umbria, in sostituzione della progressiva scomparsa di analoghe disponibilità da parte dei Comuni.

CONTABILIZZAZIONE DEI CANONI EX ART. 4 – COMMA 6 L.R. 23/03 e succ. mod.

Per finanziare gli interventi previsti dalla programmazione regionale in materia di edilizia residenziale, come riordinata dalla L.R. 28 novembre 2003 n. 23 e succ. mod. di cui alla L.R. 15/2012, è stato istituito il fondo regionale per le politiche abitative, previsto dall'art. 4 di tale Legge.

Ai sensi del comma 6, concorrono al finanziamento degli interventi di edilizia abitativa anche le risorse derivanti dai canoni di locazione del patrimonio pubblico, limitatamente alle risorse eccedenti, di cui all'articolo 43, comma 1; secondo quanto disposto da tale ultima norma, il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è diretto a compensare i costi di gestione del patrimonio, compresi gli oneri fiscali, nonché a garantire la manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico del patrimonio gestito, al fine di mantenere costante nel tempo la qualità edilizia e la fruibilità degli edifici, nonché a contribuire, per la parte eccedente, allo sviluppo di politiche abitative mediante il cofinanziamento del fondo in discorso.

Considerando che gli interventi di manutenzione programmata, già individuati con le delibere richiamate in precedenza, nonché quelli di ripristino e adeguamento tecnologico degli alloggi di risulta possono essere pianificati in concreto solo dopo l'accertamento della consistenza delle risorse disponibili e che tale accertamento viene effettuato in questa sede di approvazione del bilancio consuntivo, è di tutta evidenza che la quantificazione dell'eccedenza da destinare a detta categoria di manutenzioni e quindi dell'eventuale quota residua da contabilizzare sul fondo regionale per le politiche abitative, ai sensi dell'art. 4 – c. 6 let. b) L.R. 23, non potranno che essere effettuate con un successivo provvedimento consiliare, al quale si rinvia.

La quota disponibile dell'esercizio 2015 è stata accertata in € 1.405.064,81 pari alla differenza fra l'eccedenza rilevabile dal prospetto costi/ricavi e l'importo da rendicontare ai Comuni

secondo quanto disposto dalle rispettive convenzioni di gestione degli alloggi, oltre all'ulteriore deduzione dell'importo per rate di mutui e compensi di contabilizzazione spettanti per l'esecuzione di interventi manutentivi del patrimonio di proprietà ATER ai sensi del citato art. 43 – c.1 della L.R. 23.

Le somme accertate per rientri conseguenti a vendite effettuate ai sensi della L. 560/93, compresi gli introiti per diritti di prelazione, ammontano ad € 335.819,62 da rendicontare secondo quanto previsto dalla medesima legge, poiché derivanti da alienazioni effettuate secondo piani di vendita precedenti l'entrata in vigore della normativa stabilita dall'art. 45 della LR 23/03; tale importo sarà destinato alle finalità previste dalla medesima L. 560 con specifici successivi atti consiliari.

Nel 2015 non sono state effettuate cessioni di immobili ai sensi della L.R. 23/2003.

Si nota infine la circostanza che l'Azienda, rimanendo invariate le condizioni economico/finanziarie sopra specificate, per gli importi dei mutui a proprio carico, ha pressoché esaurito la propria capacità di indebitamento, poiché il relativo indice calcolato per l'anno 2015, secondo i criteri stabiliti dalla C.D.P., risulta essere pari al 8,47%.

Inoltre il doveroso monitoraggio, ai sensi del regolamento di contabilità, per la verifica dell'impiego delle proprie risorse disponibili liquide, di cui ai conti 080 (€ 20.399.371) e 140 (€ 6.458.421) per un totale di € 26.857.792, viene dimostrato nell'allegato prospetto A4 parte prima "Analisi della struttura" ed in particolare, facendo riferimento alle raccomandazioni contenute nel documento istruttorio alla D.G.R. n. 209 del 03/03/2014 di approvazione del Bilancio preventivo 2014, alla seguente specifica di consistenza delle voci maggiormente significative:

conto	oggetto	importo
380 381	mutui rate annuali	1.877.155
360	fondo imposte	1.377.532
350	fondi manutenzione	2.430.693
355 350	cause legali	704.693
370 371	TFR	1.070.685
	fornitori	1.730.417
390 391	depositi cauzionali inquilini	1.035.509
430 431 - 130 - 13	debiti verso Gestione Speciale	11.832.086
420	fitti da ripartire	
	debiti tributari e previdenziali	248.921
	ratei e risconti	713.995
	totale impieghi	23.021.686

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Per quanto concerne la struttura organizzativa il 2015 è stato caratterizzato da variazioni significative rispetto alla dotazione organica dell'Azienda come scaturita dall'applicazione dall'art.5 comma 1 lett. e) della L.R. 19/10.

Nel corso dell' annualità in argomento hanno infatti aderito all'esodo anticipato di cui all'art. 4, L. 92/2012, n. 5 dipendenti, quasi tutti con qualifica apicale, circostanza che ha attivato una virtuosa revisione della dotazione anche tra unità operative e servizi afferenti alle stesse.

Inoltre n. 4 dipendenti sono andati in pensione per raggiunti limiti di età consentendo un turn over con tre nuove unità di personale inquadrato a tempo determinato giuste DCA n.44 - n.47 del 15/07/2015 e DCA n.63 del 25/11/2015.

Alla data del 31.12.2015 la dotazione organica aziendale è sintetizzata dalla seguente tabella

Area/Livello CCNL Federcasa	Personale in servizio ATER UMBRIA
Dirigenza	2
Q1	4
Q2	4
A1	3
A2	9
A3	12
B1	10
B2	2
B3	6 di cui 2 a t.d.
C1	0
C2	3 di cui 1 a t.d.
TOTALE	55 di cui 3 a t.d.

Per concludere questo capitolo, si attesta che le indennità corrisposte ai membri degli organi aziendali sono quelle stabilite agli articoli 4 e 7 della L.R. 19/2010, secondo gli importi di riferimento comunicati dal competente ufficio regionale e che gli organi stessi sono costituiti da un numero di componenti non superiore a quello ammesso dall'art. 9 L.R. 04/2011.

Per quanto sopra si dà quindi atto, ai sensi della D.G.R. 1268/2011 ed in attuazione di quanto disposto dalla normativa regionale richiamata, dell'avvenuto rispetto delle misure di contenimento dei costi degli apparati amministrativi come disposto dalla L.R. 04/2011 all'art.9, c. 2, lett. c) e d), unici commi applicabili a questa Azienda.

Sigg. Consiglieri, Sigg. Sindaci,

ritengo che gli elementi riferiti nelle brevi considerazioni che precedono abbiano fornito alle SS.LL. l'immagine di un Ente ancora sano e ben organizzato, che continuerà a rappresentare un punto di riferimento ed uno strumento fondamentale per la realizzazione delle politiche di sviluppo individuate dalla Regione nel campo dell'edilizia abitativa attraverso la legge di riordino del settore e suoi programmi attuativi.

Un ringraziamento particolare non può non essere fatto alla bontà del lavoro e al proficuo impegno messo dalla precedente Amministrazione e dal precedente Collegio dei Sindaci Revisori, aspetti che sicuramente hanno influito nella scelta di una sostanziale continuità con gli attuali organi di indirizzo politico e amministrativo.

Non posso non ricordare che la sana gestione dell'Azienda nel suo complesso, peraltro riconosciuta da molti, vada ascritta anche a tutti i dipendenti.

Vi invito perciò, con il conforto dei dati esposti e degli allegati documenti contabili, ad approvare il Bilancio Consuntivo dell'ATER Umbria per l'anno 2015.

IL PRESIDENTE

(Arch. Alessandro Almadori)

Terni, 15/06/2016

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Regione Umbria

BILANCIO CONSUNTIVO 2015

NOTA INTEGRATIVA

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA REGIONE UMBRIA

Sede Legale VIA G. FERRARIS 13 TERNI TR
Iscritta al Registro Imprese di TERNI - C.F. 01457790556
Iscritta al R.E.A. di TERNI al n. 98502
Capitale Sociale Euro 0,00 interamente versato
P.IVA n. 01457790556

Bilancio al 31/12/2015

NOTA INTEGRATIVA

(Valori in Euro)

La presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2015.

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica, di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile, costituita ai sensi della L.R. 3 agosto 2010, n. 19 e successive modificazioni ed integrazioni, subentrata dall'1/01/2011 in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi delle sopresse ATER delle Province di Perugia e Terni, ai sensi dell'art.17, c.2 della citata L.R. 3/8/2010 n.19.

Criteri di formazione

Il Bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2423, parte integrante del Bilancio di Esercizio e contiene inoltre tutte le informazioni ritenute necessarie a fornire una corretta interpretazione del Bilancio, così come previsto dallo schema di regolamento di contabilità ai sensi dell'art.5, c.2, lettera c) della L.R. 19/2010 sopra citata.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile.

In particolare i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti:

- le immobilizzazioni immateriali sono state valutate al costo d'acquisto e sono rappresentate da taluni programmi per l'elaborazione elettronica dei dati sia gestionali sia tecnici e da costi

pluriennali per interventi in corso su immobili di proprietà di terzi in comodato; i costi di software sono stati assoggettati all'ammortamento in conto, in misura costante, mentre i costi pluriennali non sono stati ammortizzati essendo riferiti ad immobili non strumentali.

- le immobilizzazioni materiali, riguardo ai terreni e ai fabbricati, sono iscritte al costo storico rappresentato dai costi sostenuti secondo i Quadri Tecnici – Economici considerando l'IVA indetraibile da pro-rata dei vari interventi edilizi. A tal proposito si fa presente che per i fabbricati strumentali si è provveduto allo scorporo del valore delle aree su cui insistono secondo le disposizioni civilistiche di competenza economica e con l'applicazione della normativa fiscale di cui al d.l. 223/2006 e successive modifiche. Gli altri beni mobili sono stati valutati al loro costo di acquisto, al netto dei relativi fondi di ammortamento accantonati applicando il coefficienti di ammortamento massimi previsti dalle disposizioni del D.M. 31/12/1988 ad eccezione degli impianti specifici (fotovoltaici) ammortizzati solo civilmente al 5%. Non sono presenti ammortamenti anticipati; sugli immobili non strumentali (che costituiscono patrimonio) costruiti su aree concesse in diritto di superficie, è stato calcolato l'ammortamento finanziario al fine di ricostituire il capitale investito allo scadere delle concessioni stesse.
- le immobilizzazioni materiali in corso e acconti sono state iscritte secondo l'andamento degli stati di avanzamento lavori maturati;
- le immobilizzazioni finanziarie sono state valutate al costo storico di acquisto al netto di eventuali svalutazioni;
- le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono rappresentate da certificati di investimento vari valutati al costo di acquisto;
- i crediti verso utenti e assegnatari sono iscritti secondo il loro valore nominale, al netto delle perdite presunte relative, prevedibili alla data di redazione del bilancio, costituite come posta rettificativa dei crediti esposti nell'attivo circolante;
- i ratei e i risconti sono calcolati in base al principio della competenza temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi di esercizio;
- i debiti sono iscritti al loro valore nominale;
- il fondo TFR rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti, in conformità alle vigenti disposizioni, sia legislative sia regolamentari;
- sono in essere contratti di noleggio a lungo termine stipulati dal 2012 relativi ad alcune auto aziendali;
- i fondi per rischi ed oneri comprendono accantonamenti che prudenzialmente l'Azienda ha ritenuto di accendere secondo i criteri generali di prudenza al fine di neutralizzare l'onere specifico al momento in cui si verificheranno i diversi eventi che ne costituiranno l'utilizzo;

- le imposte correnti sono state rilevate non considerando le differenze temporanee verificatesi nel rispetto della normativa fiscale vigente;
- imposte differite: sono presenti imposte anticipate sulle differenze temporanee. E' stato effettuato il riassorbimento delle imposte correlate sull'utilizzo degli accantonamenti effettuati in esercizi precedenti;
- i costi ed i ricavi sono esposti nel conto economico secondo i principi della competenza economica, di correlazione e di prudenza;
- ai sensi dell'art. 2423 C.C. gli importi del Bilancio e della presente nota integrativa sono espressi in unità di euro con trasformazione dei dati contabili, in centesimi di euro, ai dati di bilancio, utilizzando il metodo dell'arrotondamento, secondo quanto disposto dalla C.M. 21/12/2001, n. 106/E.

Si presenta qui di seguito il dettaglio delle singole voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, secondo lo schema di nota integrativa redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, che contiene le informazioni e i dati previsti dal Regolamento di Contabilità di cui alla D.C.A. n. 89 del 30/11/2011, approvato con D.G.R. n. 920 del 21/07/2014. La Nota Integrativa indica, inoltre, per le rivalutazioni, quanto richiesto dall'art. 10 della Legge n. 72 del 1983.

ATTIVO

A - CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE DELIBERATO DA VERSARE

Non interessa quest'Azienda.

B - IMMOBILIZZAZIONI

Nei seguenti prospetti, per ciascuna voce delle immobilizzazioni vengono esposti i dati relativi alle immobilizzazioni all'inizio dell'esercizio, i movimenti dell'esercizio e la situazione di fine esercizio 2015.

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali per un totale di € 114.269 sono relative ai costi di software per € 53.509 (con una diminuzione in termini assoluti pari ad € 15.923), e ai costi pluriennali per interventi su immobili di terzi in comodato per € 60.760.

Il valore residuo dei costi di software di € 53.509 è pari al 4,57% del costo originario con ammortamenti effettuati in ragione di 1/3 del costo d'acquisto.

Nel dettaglio le movimentazioni che hanno interessato tali poste nell'esercizio sono le seguenti:

VOCE	COSTO STORICO	AMM.TI AL 31.12.2014	VALORE AL 31.12.2014	INCREMENTI 2015	ALIENAZIONI 2015	AMM.TI DEL 2015	VALORE AL 31.12.15
Costi di impianto e di ampliamento	-	-	-	-	-	-	-
Software	1.169.490	1.100.058	69.432	51.400	-	67.323	53.509
immobilizzazioni in corso e acconti	60.760	-	-	60.760	-	-	60.760
TOTALE	1.230.250	1.100.058	69.432	112.160	-	67.323	114.269

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I terreni e fabbricati espongono, rispettivamente, a fine esercizio, un saldo di € 7.118.268 (al netto del relativo fondo ammortamento di € 794.216) e di € 344.575.218 aumentato complessivamente di € 12.136.623, quale risulta dalla differenza tra il costo di costruzione degli alloggi entrati in reddito durante l'esercizio e gli ammortamenti dell'esercizio.

Si è provveduto fin dal 2006 alla separazione in un conto a parte del valore delle aree relative ai fabbricati strumentali, non più ammortizzabili ai sensi dell'art.36 c. 7 d.l. 223/2006 e successive modificazioni.

Di seguito si elencano le aliquote di ammortamento applicate per categorie di cespiti:

Stabili di proprietà ad uso diretto	3,00%
Locali ad uso div. costr. con il c.s.	3,00%
Locali ad uso div. costr. senza il c.s.	3,00%
Macchinari automatici	15,00%
Mobili e arredi	12,00%
Macchine ordinarie per ufficio	12,00%
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	20,00%
Automezzi	25,00%
Cicli e motocicli	25,00%
Impianti specifici	5,00%

Le immobilizzazioni in corso e acconti ammontano complessivamente a € 210.543.066 e risultano aumentate per € 3.846.425 rispetto all'esercizio precedente, per effetto della differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti durante l'esercizio per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi ultimati, sempre durante l'esercizio, e trasferiti al conto fabbricati per la loro entrata in reddito.

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce le variazioni e i movimenti verificatisi nel 2015:

VOCE	COSTO STORICO	AMM.TI AL 31.12.2014	VALORE AL 31.12.2014	INCREMENTI 2015	ALIENAZIONI E DECREMENTI 2015	AMM.TI DEL 2015	VALORE AL 31.12.2015
Terreni	7.442.572	414.308	7.028.264	90.004	-	-	7.118.268
Fabbricati	355.658.591	23.129.992	332.528.599	13.645.439	-	1.598.820	344.575.218
	-	-	-	-	-	-	-
Impianti e macchinari	48.462	22.808	25.654	-	-	5.585	20.069
Attrezzature	-	-	-	-	-	-	-
Altri beni (mobili, arredi, macc.elett. elettrom.)	1.590.870	1.519.350	71.520	53.102	10.003	35.985	78.634
	-	-	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni in corso e acconti	206.696.641	-	206.696.641	7.992.186	4.145.761	-	210.543.066
TOTALE	571.437.136	25.086.458	546.350.678	21.780.731	4.155.764	1.640.390	562.335.255

E' stata effettuata una rivalutazione ai sensi della L. 72/1983.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

A fine esercizio risultano iscritte per un valore complessivo di € 367.388.

DESCRIZIONE	COSTO	ACQUISTI	VENDITE	SVALUTAZIONI	VALORE DI BILANCIO
Partecipazioni	0	0	0	0	0
Crediti	367.388	0	148.443	12.517	367.388
Altri titoli	0	0	0	0	0
TOTALE	367.388	0	148.443	12.517	367.388

Trattasi di crediti esigibili oltre l'esercizio successivo, di cui esigibili oltre i cinque anni € 16.989.

C - ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Non sono presenti rimanenze finali secondo il criterio adottato ed esposto in precedenza, per cui i beni patrimonio dell'Azienda, non costituiscono beni-merce (costruiti per la vendita) e non danno, pertanto, luogo a rimanenze.

Crediti

I crediti verso utenti e cessionari per canoni di locazione, servizi a rimborso e rate d'ammortamento ammontano ad € 4.895.709.

Il valore sopraindicato risulta al netto di € 3.509.080 quale fondo rischi per svalutazione crediti in previsione di un'eventuale inesigibilità futura degli stessi. L'ammontare lordo di tali crediti pari ad € 8.404.789 è stato adeguatamente illustrato nel paragrafo della morosità contenuto nella relazione sulla gestione.

I crediti per Gestione Speciale ammontano a € 167.040 e rappresentano le deduzioni ammissibili ai sensi della vigente normativa da contabilizzare nell'anno 2016 e di cui all'allegato relativo alla rendicontazione gestioni edilizia residenziale (c.d. gestione speciale già art. 10 DPR 1036/1972).

I crediti verso altri ammontano a complessivi € 26.169.082, compresi quelli relativi alla Gestione Speciale, da mettere in relazione con i debiti per gestione speciale che figurano tra le passività patrimoniali, rettificati per rischi di inesigibilità per € 143.442 e rilevano un aumento rispetto al precedente bilancio pari ad € 11.214.690 dovuto soprattutto agli interventi di riqualificazione energetica pagati in attesa dell'erogazione dei relativi finanziamenti.

I crediti tributari ammontano ad € 1.061.846 costituiti prevalentemente dagli acconti versati nell'anno per IRES e IRAP non compensati con i relativi debiti di cui alla posta del passivo "debiti tributari".

Tra i crediti sono iscritte attività per imposte anticipate di € 1.298.602, originate da differenze temporanee scaturite da accantonamenti al fondo manutenzione stabili, al fondo accantonamento per rischi su cause legali, futuri oneri imposta IMU, nonché per svalutazione crediti e per un accantonamento prudenziale per imposte sui redditi, che confluiranno nelle imposte correnti al momento del loro utilizzo.

Nel complesso i crediti sono così costituiti:

VOCE	OLTRE L'ES. SUCC.	DAL 2° AL 5° ES. SUCC.	OLTRE IL 5° ES. SUCC.	AL 31.12.2015	AL 31.12.2014	DIFFERENZA
<u>Crediti verso utenti e assegnatari: *</u>	-	-		4.895.709	4.493.916	401.793
per canoni di locazione		-				
per servizi a rimborso		-				
corrispettivi gestione stabile		-	-			
per dilazioni			-			
da alienazioni		-	-			
cessionari per rate ammortamento		-	-			
mutuatari per rate ammortamento		-	-			
altri utenti		-	-			
per indennità di mora		-	-			
<u>Crediti per G.S. (c/150)</u>	-	-	-	167.040	177.520	- 10.480
	-	-	-			-
<u>Crediti verso altri</u>	-	-		26.169.082	14.954.392	11.214.690
Crediti per finanziamenti G.S. (C/130.600 - C/131.400 - c/132.600)	-	-	-	17.028.179	4.797.825	12.230.354
Diversi	-	-		9.140.903	10.156.567	- 1.015.664
	-	-	-			-
<u>Crediti tributari</u>	-	-	-	1.061.846	44.208	1.017.638
Erario per c/rit.	-	-	-		215	- 215
Erario per c/acconti IRES				749.058		749.058
Erario per c/acconti IRAP				274.704	20.487	254.217
Erario per IVA	-	-	-	38.084	23.506	14.578
IVA c/acquisti	-	-	-			-
<u>Imposte anticipate</u>	-	-	-	1.298.602	1.134.725	163.877
	-	-	-			-
TOTALE	-	-		33.592.279	20.804.761	12.787.518

ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Risultano per un totale di € 20.399.371 con un aumento rispetto all'anno precedente di € 2.052.156 e sono costituite da certificati di investimento vari acquistati a seguito dell'estromissione degli IACP dal sistema di tesoreria unica, ex L. 720/84, secondo quanto disposto dal D.M. 28/10/1999 e con l'osservanza della circolare 14 ottobre 2000 del Ministero del Tesoro, per cui l'Azienda non è assoggettata alla normativa di cui all'art. 35, commi 8-13 del D.L. n. 1/2012.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Tale voce espone un importo di € 6.458.421 rilevando una diminuzione di € 10.881.314 rispetto al precedente esercizio, dovuta per la maggior parte al pagamento degli interventi di riqualificazione energetica in attesa delle erogazioni dei relativi finanziamenti.

Nel dettaglio la composizione di detto importo è così rappresentata:

VOCE	AL 31.12.2015	AL 31.12.2014	DIFFERENZA
Depositi bancari e postali	6.458.421	17.339.735	-10.881.314
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0	0
TOTALE	6.458.421	17.339.735	-10.881.314

D - RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente a € 164.446 e risultano diminuiti di € 228.634 rispetto al 31 dicembre 2014.

Gli stessi sono così composti:

Ratei attivi:

Interessi attivi su vari c/c	16.903
Partite varie interventi edilizi da liquidare	60.000
Clients c/fatture da emettere	31.511
Note credito fornitori da ricevere	539
Competenze Cer 1,50% da fatturare	10.273
Altri proventi e rimborsi diversi	7.245

Risconti attivi:

Assicurazioni varie	2.412
Costi anticipati	25.388
Postali e telefoniche	10.071
Manutenzione macchine da calcolo	104

TOTALE	164.446
---------------	----------------

A - PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 il Patrimonio netto dell'azienda ha subito le seguenti variazioni:

VOCE	AL 31.12.2014	INCREMENTI	DECREME NTI	ACCANTOME NTO ESERCIZIO	UTILE ESERCIZI O	AL 31.12.2015
Capitale di dotazione	2.107.567	0	0	0	0	2.107.567
Riserve di rivalutazione	129.035	0	0	0	0	129.035
Fondo riserva legale	1.399.212	54.173	0	0	0	1.453.385
Riserve statutarie e regolamentari	11.043.242	487.556	0	0	0	11.530.798
Altre riserve	506.044.491	6.400.853	0	0	0	512.445.344
Utile o perdite portate a nuovo	0	0	0	0	0	0
Utile d'esercizio	541.728	0	0	541.728	524.067	524.067
TOTALE	521.265.275	6.942.582	0	541.728	524.067	528.190.196

Le riserve di rivalutazione ammontanti complessivamente a € 129.035 sono così composte:

- riserva legge n. 74/1952 per € =
- riserva legge n. 576/1975 per € =
- riserva legge n. 72/1983 per € 129.035
- riserva legge n. 408/1990 per € =
- riserva legge n. 413/1991 per € =

PASSIVO

B - Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per complessivi € 25.778.680 sono così costituiti:

VOCE	AL 31.12.2014	INCREMENTI	UTILIZZI	RICLASSIFICAZIONI	AL 31.12.2015
Fondo per trattamento di quiescenza	-	-	-		-
Fondo per imposte TASI	179.396	178.057	-		357.453
Fondo per imposte I.M.U	679.147	-	29.067		650.080
Fondo per imposte e tasse future	-	370.000	-		370.000
Altri fondi:	-	-	-		-
per manutenzione	2.395.351	692.169	656.827	-	2.430.693
ammortamento finanziario beni gratuitamente devolvibili	19.845.832	1.343.179	-		21.189.011
fondo oscillazione titoli	-	-	-		-
fondo oneri futuri CAUSE LEGALI	454.416	77.616	5.584		526.448
fondo oneri futuri	195.046	-	-		195.046
Fondo int. di mora v/ass.	77.360	5.717	23.128	-	59.949
TOTALE	23.826.548	2.666.738	714.606	-	25.778.680

C - Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo ammonta a € 1.600.423, di cui € 529.738 presso l'INPS secondo le vigenti disposizioni da applicare alle aziende che superano i 50 dipendenti, con una diminuzione rispetto al precedente esercizio di € 225.241.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo complessivamente € 173.881 in conformità alle previsioni di legge; a fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del fondo per € 12.306 per erogazione di anticipazione a n. 1 dipendente, oltre a € 25.537 per versamenti al fondo di previdenza integrativa contrattuale e € 361.279 per erogazione TFR a saldo a n. 9 dipendenti cessati dal servizio.

D - DEBITI

I debiti esistenti a carico dell'azienda ammontano complessivamente a € 66.964.779, con un aumento nel corso dell'esercizio di € 10.954.606.

VOCE	AL 31.12.2015	AL 31.12.2014	DIFFERENZA
Verso Banche e Posta	-	-	
Mutui	24.669.954	26.049.744	- 1.379.790
Acconti	157.610	152.951	4.659
Fornitori	1.730.417	1.637.354	93.063
per Gestioni Speciali	33.188.175	22.577.396	10.610.779
destinati finalità L.513	-	-	-
destinati finalità L.560	-	-	-
non destinati alle finalità	-	-	-
tributari	1.310.767	31.540	1.279.227
previdenziali	3.254	3.231	23
altri debiti	5.904.602	5.557.957	346.645
TOTALE	66.964.779	56.010.173	10.954.606

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

Non si rilevano debiti bancari e postali.

I mutui che esprimono debiti esigibili oltre l'esercizio successivo, espongono un saldo di € 24.669.954, con una diminuzione di € 1.379.790 pari al pagamento delle quote capitale sui mutui già in ammortamento, di cui con scadenza oltre i 5 anni € 18.167.974; a fronte dei mutui di cui alla tabella sopra riportata, le garanzie concesse consistono in delegazioni di pagamento, a favore delle varie banche mutuanti, disposte dall'Azienda al proprio Istituto di credito Tesoriere, a valere sulle proprie entrate di competenza.

Gli acconti registrano l'importo di € 157.610 di cui € 86.155 per fitti incassati nel c/SEPA nel 2015, da contabilizzare nella contabilità inquilini nel 2016.

I debiti verso i fornitori ammontano a complessivi € 1.730.417 e comprendono anche il conto fornitori c/fatture da ricevere per € 509.097; rispetto al bilancio precedente, si rileva un aumento di € 93.063.

I debiti per Gestione Speciale rappresentano la gestione dei finanziamenti e dei rientri di cui all'art.10 D.P.R. 1036/72 e art.25 L.513/77.

I debiti tributari sono iscritti per l'importo di € 1.310.767 al lordo dei relativi acconti.

I debiti verso gli Enti previdenziali di € 3.254 sono costituiti da importi iscritti per debiti maturati nel periodo di trapasso dal sistema di riscossione tramite ruoli annuali, a quello delle riscossioni con distinte mensili.

Gli altri debiti ammontano a € 5.904.602 e registrano un aumento di € 346.645 rispetto al 31 dicembre 2014.

Il dettaglio degli altri debiti è così composto:

- Depositi cauzionali	€	1.278.429
- Personale c/retribuzioni	€	-
- Debiti diversi quota residuale Gestione alloggi comunali	€	401.426
- Debiti vari per versamenti non dovuti	€	10.744
- Alloggi e locali c/prezzo	€	8.355
- Debiti v/comuni morosità gestione alloggi	€	760.657
- Debiti vari e contabilizzazioni ante 1987	€	2.477.826
- Debiti finanz. interv. G.O.	€	<u>967.165</u>
	€	5.904.602

E - RATEI E RISCONTI PASSIVI

Detta voce espone un valore pari complessivamente a € 897.351; la variazione negativa in confronto al precedente saldo al 31/12/2014 risulta di € 8.238.

Il dettaglio è così composto:

Ratei e risconti passivi

c/c postale	59
Creditori vari per spese da liquidare	286.424
Dipend.ti retrib./miss./trasf./produtt.	331.699
Amministr./sindaci/nucl.valutaz.c/competenza	9.521
Enti previdenziali	84.234
Oneri tenuta c/c bancari e postali	341
Interessi attivi anticipati	183.355

Altre spese tecniche

1.718

TOTALE

897.351

Le variazioni più significative sono relative ad interessi attivi anticipati su depositi bancari (+ € 59.558) e a spese da liquidare ai dipendenti (- € 52.104).

CONTI D'ORDINE

L'importo di € 413.166 è interamente riferibile alla cauzione a suo tempo costituita dalla Banca dell'Umbria (ora Unicredit Spa) per l'assunzione del servizio di Tesoreria dell'U.O. di Perugia secondo la convenzione allora stipulata.

RICAVI E COSTI DI ESERCIZIO

In sede di analisi del conto economico ci si soffermerà su talune voci che necessitano di un apposito commento.

A - VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2015 ammonta a € 18.510.341 e registra un aumento di € 444.422 che viene analizzato in dettaglio nelle tabelle di seguito riportate.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi dei locali realizzati per la vendita e delle prestazioni di servizi ammontano complessivamente a € 18.051.826 con un aumento rispetto al 2014 di € 338.633.

Si fornisce la ripartizione dei suddetti ricavi e prestazioni per categorie o settori di attività:

VOCE	AL 31.12.2015	AL 31.12.2014	VARIAZIONI
Ricavi vendite locali	1.500	12.675	-11.175
Canoni di locazione	15.471.370	15.498.089	-26.719
Canoni diversi	228	225	3
Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	1.098.808	1.173.850	-75.042
Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	132.015	117.164	14.851
Corrispettivi per servizi a rimborso	105.328	122.196	-16.868
Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	1.242.577	788.994	453.583
TOTALE	18.051.826	17.713.193	338.633

Da notare l'aumento alla voce dei corrispettivi tecnici per interventi edilizi in conseguenza dell'effettuazione dei lavori di riqualificazione energetica degli stabili effettuati nell'anno.

Per un'approfondita analisi sull'argomento dei canoni di locazione si rimanda alle maggiori specifiche su questa voce fornite dalla Relazione sulla Gestione.

Variazione delle rimanenze e dei lavori in corso su ordinazione

Il bilancio dell'Azienda non rappresenta le rimanenze di lavori in corso su ordinazione né di prodotti in corso di lavorazione in quanto non ha effettuato alcun intervento costruttivo per la vendita.

Incrementi di immobilizzazioni per lavori

Nel presente bilancio non sono stati rilevati incrementi patrimoniali di immobilizzazioni per lavori interni.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

Gli altri ricavi e proventi ammontano a € 458.515 registrando un aumento di € 105.789 rispetto al passato esercizio.

Si riportano qui di seguito le componenti più rilevanti di tale voce:

VOCE	AL 31.12.2015	AL 31.12.2014	VARIAZIONI
Rimborsi e proventi diversi	287.728	170.843	116.885
Rimborsi dallo Stato CER per G.S.	167.040	177.520	-10.480
Plusvalenze di alienazione di beni patrimoniali			0
Contributo dello Stato c/esercizio	3.747	4.363	-616
Contributo di altri Enti c/esercizio			0
TOTALE	458.515	352.726	105.789

La variazione in aumento nella voce rimborsi e proventi diversi è dovuta a maggiori introiti per compensi per estinzione del diritto di prelazione ai sensi dell'art. 1 c.25 della legge 560/1993.

B - COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione sono pari a complessivi € 16.808.063 registrando un aumento di € 603.267 rispetto al precedente esercizio, con specifica delle variazioni riportata negli schemi che seguono.

COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI

Detti costi ammontano complessivamente a € 403 e si riferiscono ad esigui acquisti di materiali di consumo vari.

COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano a € 4.541.298 registrando un aumento di € 160.095 in confronto a quanto riportato nel precedente bilancio.

Di seguito si evidenziano le voci di dettaglio:

VOCE	AL 31.12.2015	AL 31.12.2014	VARIAZIONI
Spese generali	553.400	554.704	-1.304
Spese di amministrazione stabili	1.168.060	1.196.941	-28.881
Spese di manutenzione stabili	2.627.194	2.318.356	308.838
Spese per servizi a rimborso	80.917	96.979	-16.062
Spese per interventi edilizi	111.727	214.223	-102.496
TOTALE	4.541.298	4.381.203	160.095

Si noti in particolare l'aumento della voce per manutenzione degli stabili e la diminuzione della voce spese per interventi edilizi relativa alle spese di progettazione.

Le spese per servizi a rimborso sono correlate al relativo importo tra i ricavi del valore della produzione.

COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

Nel presente bilancio sono presenti tali costi per € 66.596, importo pressoché equivalente a quello dell'anno precedente.

COSTI PER IL PERSONALE

Detti costi, dell'importo complessivo di € 3.449.500 sono diminuiti di € 149.332.

Il dettaglio di detta posta è così riportato nel conto economico:

- salari e stipendi	€ 2.494.737 (- 111.520 rispetto al 31/12/2014)
- oneri sociali	€ 662.929 (- 16.549 rispetto al 31/12/2014)
- trattamento di fine rapporto	€ 171.240 (- 12.031 rispetto al 31/12/2014)
- altri oneri	€ <u>120.594</u> (- 9.232 rispetto al 31/12/2014)
Totale	€ 3.449.500

Nel prospetto che segue si riportano, in forma dettagliata, i dati relativi alla consistenza del personale nelle due U.O. al 31 dicembre 2015, che risulta di complessive n. 55 unità.

Area/Livello CCNL Federcasa	Personale in servizio ATER UMBRIA
Dirigenza	2
Q1	4
Q2	4
A1	3
A2	9
A3	12
B1	10
B2	2
B3	6 di cui 2 a t.d.
C1	0
C2	3 di cui 1 a t.d.
TOTALE	55 di cui 3 a t.d.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 67.323 e sono relativi alla voce B I3 dell'attivo inerente le spese per procedure automatizzate.

Per ulteriori dettagli in merito si rinvia a quanto detto in sede di analisi della voce "immobilizzazioni immateriali dello Stato Patrimoniale".

Nell'esercizio, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano a € 1.640.391 come evidenziato nel prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "Immobilizzazioni materiali", con applicazione per i fabbricati strumentali della riduzione per aree del 20% del valore ammortizzabile, secondo le disposizioni in materia di cui al D.L. 223/2006, D.L. 262/2006 e D.L. 118/2007.

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate svalutazioni di immobilizzazioni.

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate svalutazioni dei crediti.

Parimenti non si è provveduto ad alcuna svalutazione delle disponibilità liquide.

VARIAZIONI DELLE RIMANENZE

Il bilancio dell'Azienda non rappresenta le rimanenze di lavori in corso su ordinazione né di prodotti in corso di lavorazione in quanto non ha effettuato alcun intervento costruttivo per la vendita.

ACCANTONAMENTO PER RISCHI

L'accantonamento di esercizio per svalutazione dei crediti verso gli utenti compresi nell'attivo circolante, ammonta a € 620.000, a fronte della presunta inesigibilità dei canoni e dei servizi, costituite come posta rettificativa dei crediti esposti nell'attivo circolante.

Un ulteriore importo di € 77.616 è stato accantonato per la possibile regolarizzazione verso l'INPS di oneri contributivi di malattia e maternità sulle spese del personale, oltre ad € 5.717 per accantonamento al fondo rischi su indennità di mora.

ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce espone un importo di € 2.583.404 relativo per € 1.343.179 alla "ricostituzione finanziaria" del valore dei beni gratuitamente devolvibili mediante accantonamenti annuali a titolo di "ammortamento finanziario", per € 692.169 all'accantonamento al fondo manutenzione, per € 178.056 all'accantonamento al fondo oneri presunti per TASI in relazione al pagamento della quota dell'imposta a carico degli inquilini, oltre ad € 370.000 per imposte sui redditi in relazione all'accesso in corso dell'Agenzia delle Entrate, iniziato in data 22/03/2016, avente ad oggetto

l'analisi delle poste di bilancio 2013,2014 e 2015 correlate alla contabilizzazione dei contributi ricevuti nel tempo dalla Regione dell'Umbria e di altre diverse misure agevolative ottenute

Si può dettagliare l'importo di € 692.169 come segue:

- € 335.622 per i lavori di manutenzione affidati mediante appalti "aperti" ex legge 109/94 impegnati nell'esercizio 2015 i cui lavori saranno eseguiti nel corso del 2016;
- € 286.547 per lavori di manutenzione e/o ristrutturazione di stabili che consentirà di effettuare gli interventi che si renderanno necessari nel corso del 2016;
- € 70.000 per manutenzione sede.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di € 3.755.815.

Al suo interno una delle componenti più rilevanti è rappresentata dalla quota di eccedenza costi/ricavi degli alloggi di edilizia sovvenzionata calcolate ai sensi della vigente normativa contenuta nella LR 23/2003, pari ad € 1.601.569.

Altre componenti importanti non collegate con i ricavi sono le seguenti:

- contributi associativi diversi	€	39.941
- spese sociali e per l'informazione dell'utenza	€	41.273
- Registro, bollo e altre imposte	€	143.320
- I.V.A. indetraibile pro-rata	€	377.135
- Imposte IMU, TASI e TARI	€	1.352.358

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

La parte relativa agli altri proventi finanziari comprende gli interessi e proventi percepiti su titoli e crediti iscritti nell'attivo circolante per € 339.782 e altri proventi diversi dai precedenti per € 136.596 per un totale di € 476.378 con il seguente dettaglio:

VOCE	AL 31.12.2015	AL 31.12.2014	VARIAZIONI
Interessi attivi bancari			0
Interessi attivi postali	240	1.034	-794
Interessi attivi tesoreria	85.327	119.860	-34.533
Interessi su titoli emessi dallo Stato			0
Interessi su obbligazioni	20.000	40.017	-20.017
Interessi su altri titoli a reddito fisso	319.782	451.826	-132.044
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante			0
Interessi attivi diversi	13	154	-141
Interessi da assegnatari	23.128	23.519	-391
Contributi dallo Stato c/interessi su mutui		1.509	-1.509
Contributi di altri Enti c/interessi su mutui	27.888	27.889	-1
TOTALE	476.378	665.808	-189.430

Gli interessi su mutui ed altri oneri finanziari sostenuti dall'Azienda nell'esercizio ammontano ad € 733.933, quali risultanti dal seguente prospetto:

VOCE	AL 31.12.2015	AL 31.12.2014	VARIAZIONI
Interessi su debiti diversi	4.944	4.613	331
Interessi su mutui	728.989	812.450	-83.461
TOTALE	733.933	817.063	-83.130

D - RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

Non sono state effettuate rettifiche di valore di attività finanziarie.

E - PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

I proventi straordinari rilevati al 31 dicembre 2015 sono pari a € 399.297 per la maggior parte riferiti alla contabilizzazione delle differenze relative alle imposte IRES e IRAP calcolate con Modello Unico/2015.

Gli oneri straordinari che l'Azienda ha contabilizzato al 31 dicembre 2015 ammontano a € 83.830 riferiti a varie sopravvenienze passive e insussistenze di attivo.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Ammontano a complessivi € 1.236.123 di cui € 1.158.787 per IRES, € 419.365 per IRAP, ridotte di € 342.029 per imposte anticipate su oneri la cui deducibilità fiscale è rinviata agli esercizi futuri.

Ai sensi dell'art. 2427, punto 14, si fornisce il seguente prospetto, contenente la descrizione delle differenze temporanee tra utile civilistico e reddito imponibile che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate per € 342.029, di cui alla voce C II 4-ter dello Stato patrimoniale e alla voce 22 del conto economico:

AMMONTARE DELLE DIFFERENZE TEMPORANEE:

Descrizione	2015
Totale differenze temporanee imponibili	
IRES differita	
IRAP differita	
Imposte differite totali	
Fondo imprevisti e tasse future	370.000
Accantonamento rischi su crediti	620.000
Accantonamento manutenzione stabili	692.169
Accantonamento rischi per cause legali	77.616
Accantonamento oneri futuri TASI	178.056
Totale differenze temporanee deducibili	1.937.841
IRES anticipata	266.453
IRAP anticipata	75.576
Imposte anticipate totali	342.029

Si forniscono inoltre i seguenti prospetti riassuntivi relativi ai crediti per imposte anticipate e alle imposte correnti sul reddito dell'esercizio.

Attivo	C	II	4-ter	Crediti per Imposte Anticipate	saldo al 31/12/2014	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2015
				CREDITI PER I.R.A.P.	250.265	75.576	39.366	286.475
				CREDITI PER I.R.E.S.	884.460	266.453	138.786	1.012.127
				TOTALE CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	1.134.725	342.029	178.152	1.298.602

C/E		22)	Imposte sul reddito dell'esercizio	I.R.E.S.	I.R.A.P.	Totale
			Imposte correnti	1.020.001	379.999	1.400.000
			Utilizzo imposte anticipate	138.786	39.366	178.152
			Rilievo imposte anticipate	-266.453	-75.576	-342.029
			TOTALE IMPOSTE D'ESERCIZIO	892.334	343.789	1.236.123

RISULTATO DI ESERCIZIO

Il risultato dell'esercizio 2015 viene determinato in € 524.067, con una variazione contabile netta negativa rispetto al 2014 di € 17.661, poiché tale ultimo esercizio chiudeva con un utile d'esercizio di € 541.728.

F.to IL PRESIDENTE

(Dr. Alessandro Almadori)

Terni, lì 15/06/2016

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Regione Umbria

BILANCIO CONSUNTIVO 2015

Relazione del Collegio Sindacale

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA
REGIONE UMBRIA

Sede Legale VIA G. FERRARIS 13 TERNI TR
Iscritta al Registro Imprese di TERNI - C.F. 01457790556
Iscritta al R.E.A. di TERNI al n. 98502
Capitale di dotazione interamente versato
P.IVA n. 01457790556

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

ai sensi degli artt. 2409 ter e 2429 C.C.

Bilancio al 31/12/2015

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2015, redatto dagli Amministratori ai sensi dell'art. 5 della L.R. 3 agosto 2010, n. 19 e da questi regolarmente comunicato al Collegio Sindacale unitamente alla Relazione sulla gestione, si riassume nei seguenti dati:

STATO PATRIMONIALE	
<i>B I - Immobilizzazioni Immateriali</i>	<i>€ 114.269,00</i>
<i>B II - Immobilizzazioni Materiali</i>	<i>€ 562.335.255,00</i>
<i>B III - Immobilizzazioni Finanziarie</i>	<i>€ 367.388,00</i>
<i>C II - Crediti</i>	<i>€ 33.592.279,00</i>
<i>C III - Attività finanz. che non costit .immobiliz.</i>	<i>€ 20.399.371,00</i>
<i>C IV - Disponibilità liquide</i>	<i>€ 6.458.421,00</i>
<i>D I - Ratei e risconti attivi</i>	<i>€ 164.446,00</i>
TOTALE ATTIVO	€ 623.431.429,00
<i>A - Patrimonio Netto</i>	<i>€ 527.666.129,00</i>
<i>Utile di Esercizio</i>	<i>€ 524.067,00</i>
<i>B - Fondi per Rischi ed oneri</i>	<i>€ 25.778.680,00</i>
<i>C - Trattamento di fine rapporto di lavoro</i>	<i>€ 1.600.423,00</i>
<i>D - Debiti</i>	<i>€ 66.964.779,00</i>
<i>E - Ratei e risconti Passivi</i>	<i>€ 897.351,00</i>
TOTALE PASSIVO	€ 623.431.429,00

CONTO ECONOMICO	
<i>A 1) - Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	<i>18.051.826</i>
<i>A 5) - Altri Ricavi e proventi</i>	<i>458.515</i>
<i>Totale Valore della Produzione A)</i>	<i>18.510.341</i>
<i>B 6) - Costi per materie prime, sussid .e merci</i>	<i>403</i>
<i>B 7) - Costi per servizi</i>	<i>4.541.298</i>
<i>B 8) - Costi per godimento di beni</i>	<i>66.596</i>
<i>B 9) - Costi per il personale</i>	<i>3.449.500</i>
<i>B 10) - Ammortamento e svalutazioni</i>	<i>1.707.714</i>
<i>B 12) - Accantonamento per rischi</i>	<i>703.333</i>
<i>B 13) - Altri Accantonamenti</i>	<i>2.583.404</i>
<i>B 14) - Oneri diversi di gestione</i>	<i>3.755.815</i>
<i>Totale Costi della Produzione B)</i>	<i>16.808.063</i>
<i>Differenza fra valore e costo della produz. A-B</i>	<i>1.702.278</i>
<i>C 16) - Altri proventi finanziari</i>	<i>476.378</i>
<i>C 17) - Interessi ed altri oneri finanziari</i>	<i>- 733.933</i>
<i>Totale Proventi e Oneri Finanziari</i>	<i>- 257.555</i>
<i>E 20) - Proventi straordinari</i>	<i>399.297</i>
<i>E 21) - Oneri straordinari</i>	<i>- 83.830</i>
<i>Totale Proventi e Oneri Straordinari</i>	<i>315.467</i>
<i>Risultato prima delle Imposte</i>	<i>1.760.190</i>
<i>G - Imposte sul reddito d' esercizio</i>	<i>- 1.236.123</i>
<i>RISULTATO DI ESERCIZIO</i>	<i>524.067</i>

Il bilancio e la Nota Integrativa forniscono un quadro esauriente e completo dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario della gestione.

Nel corso dell'esercizio risultano eseguite, dal Collegio Sindacale in carica nell'anno 2015, le prescritte verifiche relative all'attività di controllo contabile di cui all'art. 2409 *ter* del Codice Civile, nonché le funzioni di vigilanza di cui all'art. 2403 e 2403 bis del Codice Civile.

Lo scrivente Collegio risulta in carica, infatti, a partire dal 01/01//2016.

Con la presente relazione rendiamo conto del nostro operato.

A) ATTIVITA' DI CONTROLLO CONTABILE

Nell'ambito dell'attività di controllo contabile abbiamo provveduto all'esame del bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31.12.2015 al fine di poter esprimere un giudizio sullo stesso.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione contabile che prevedono l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori.

In particolare la nostra attività, facendo anche riferimento a quanto svolto dal Collegio in carica nell'esercizio 2015, è stata volta a:

- verificare con periodicità trimestrale la regolare tenuta della contabilità e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili;
- verificare la rispondenza del bilancio di esercizio alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti nonché la conformità dello stesso alle disposizioni legislative.

In base agli elementi acquisiti, possiamo affermare che nella stesura del bilancio sono stati rispettati i principi di redazione stabiliti dal Codice Civile, ed in particolare il principio della prudenza nelle valutazioni ed il principio di competenza economica.

Abbiamo accertato che la contabilità è regolarmente tenuta e le scritture contabili dei fatti di gestione risultano correttamente effettuate e risultano, altresì, supportate da idonea documentazione giustificativa.

Sulla base dei controlli espletati e degli accertamenti eseguiti, attestiamo, in via preliminare, che il Bilancio, sottoposto alle Vostre deliberazioni, corrisponde alle risultanze a fine esercizio delle scritture contabili sintetizzate e riclassificate e che, per quanto riguarda la forma ed il contenuto, esso è stato redatto nel rispetto delle norme del Codice Civile.

In particolare, lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico sono conformi, nella loro struttura e classificazione, al disposto degli artt. 2424 e 2424-bis e degli artt. 2425 e 2425-bis del Codice Civile.

La Nota Integrativa è redatta secondo l'art. 2427 del codice civile e contiene le informazioni e i dati previsti dal Regolamento di Contabilità di cui alla D.C.A. n. 89 del 30/11/2011, approvata con D.G.R. n. 920 del 21/07/2014.

Diamo atto che i criteri di valutazione utilizzati dagli amministratori ed esposti nella Nota Integrativa sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile e consentono di dare una rappresentazione veritiera e corretta alla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Azienda.

In particolare, osserviamo quanto segue:

- le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo storico di acquisto e sono prevalentemente riferibili a programmi di software. Tali costi sono stati assoggettati all'ammortamento in conto, in misura costante, a partire dall'anno in cui il costo stesso è stato

sostenuto, in funzione del periodo di prevista loro utilità futura.

- Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte al costo storico comprensivo degli oneri di diretta imputazione e della quota di I.V.A. indetraibile da pro-rata, dedotto il fondo di ammortamento. Tra le immobilizzazioni materiali sono presenti i fabbricati che per l'Azienda non costituiscono beni merce e non danno luogo a rimanenze.
- Le immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate da crediti verso cessionari di alloggi ceduti ex L. 560/93 e da depositi a garanzia valutati al valore nominale.
- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono stati calcolati in base a piani che tengono conto della prevedibile durata e intensità dell'utilizzo futuro dei beni; l'aliquota applicata coincide, ad eccezione degli impianti specifici (fotovoltaici) ammortizzati solo civilmente al 5%, col coefficiente previsto dalla vigente normativa fiscale. Sugli immobili non strumentali (che costituiscono patrimonio) costruiti su aree concesse in diritto di superficie, è stato calcolato l'ammortamento finanziario al fine di ricostituire il capitale investito allo scadere delle concessioni stesse.
- I crediti verso utenti e assegnatari sono stati esposti al loro valore nominale; le perdite presunte, prevedibili alla data di redazione del bilancio, sono state iscritte come posta rettificativa del valore esposto nell'attivo circolante. Abbiamo verificato la svalutazione effettuata dall'Azienda al fine di ricondurre il valore nominale dei crediti al loro valore di presumibile realizzo: l'esame svolto, che ha considerato anche l'entità complessiva raggiunta dal Fondo pari ad € 3.509.080, ha condotto a ritenere correttamente stimato l'accantonamento 2015 effettuato dal Consiglio di Amministrazione nell'esercizio in corso, pari ad € 620.000, secondo i criteri descritti nella relazione sulla gestione. In Nota Integrativa è specificamente indicata la parte di crediti afferenti la gestione speciale. Si evidenzia che l'entità del Fondo (€ 3.509.080) è ampiamente conforme a quanto previsto dal regolamento di cui alla D.C.A. n. 67 del 27/12/2012. Si dà atto inoltre che non ci sono crediti espressi in valuta estera.
- Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono valutate al costo di acquisto.
- I debiti sono iscritti al valore nominale.
- I ratei e risconti iscritti in bilancio rappresentano effettivamente quote di costi o ricavi che integrano o che rettificano le scritture di esercizio e sono stati calcolati nel rispetto del principio di competenza.
- Il T.F.R. relativo al lavoro subordinato accoglie il trattamento spettante al personale in forza al 31 dicembre 2015, in conformità ai contratti di lavoro vigenti. L'ammontare del fondo è al netto degli acconti erogati e delle quote versate al fondo integrativo nonché delle somme versate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio.
- I fondi per rischi ed oneri comprendono anche accantonamenti che prudenzialmente l'Azienda ha ritenuto di accendere relativamente a poste, la cui esigibilità e/o utilizzo è prevedibile nel breve-medio periodo. Fra questi risulta iscritto un accantonamento a titolo di "Fondo Imposte sui Redditi" quantificato in € 370.000, la cui motivazione (definita prudenziale) viene rinvenuta nell'accesso in corso dell'Agenzia delle Entrate, iniziato in data 22/03/2016, avente ad oggetto

l'analisi delle poste di bilancio 2013,2014 e 2015 correlate alla contabilizzazione dei contributi ricevuti nel tempo dalla Regione dell'Umbria e di altre diverse misure agevolative ottenute.

- Le imposte correnti sono state imputate al conto economico e sono state rilevate al netto di differenze temporanee e permanenti verificatesi nel rispetto della normativa fiscale vigente.
- Per quanto attiene le imposte differite/anticipate, sono presenti imposte anticipate sulle differenze temporanee sugli accantonamenti: al fondo manutenzione stabili, al fondo accantonamento per rischi su crediti e per cause legali. A tal proposito è stato effettuato il riassorbimento delle imposte correlate sull'utilizzo del fondo manutenzione stabili e cause legali. L'Azienda ha correttamente provveduto alla redazione dei prospetti di sintesi sulla fiscalità differita attiva e passiva in aderenza a quanto disposto dalle lettere a) e b) del punto 14) dell'art. 2427 c.c.; tali prospetti sono riportati in calce alla Nota Integrativa.
- Per ciò che riguarda i proventi ed oneri straordinari, risultano contabilizzate sopravvenienze attive di importo pari ad € 399.297, sostanzialmente riferibili a minori imposte sui redditi dovute nel precedente esercizio; le imposte per l'esercizio 2015 sono state stimate con i medesimi criteri adottati nell'esercizio precedente. In sede di effettiva chiusura delle dichiarazioni fiscali per il periodo di imposta 2015 saranno ovviamente rilevate le imposte effettivamente dovute, e contabilizzate le relative sopravvenienze.
- Non si configurano riduzioni permanenti per le attività immobilizzate.
- I costi ed i ricavi sono esposti nel conto economico secondo i principi della competenza economica, di correlazione e di prudenza.

In base agli elementi a noi in possesso, Vi possiamo confermare che non si sono verificati casi eccezionali che imponessero di disapplicare singole norme di legge in ordine alla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio (art. 2423 c.c.,4° comma) o in ordine ai criteri di valutazione (art. 2423bis c.c., ultimo comma).

Vi confermiamo che non abbiamo ricevuto alcuna denuncia ai sensi dell'art. 2408 c.c. circa fatti concernenti l'Azienda.

B) FUNZIONI DI VIGILANZA

Nel corso dell'esercizio 2015 risulta che il Collegio Sindacale in carica ha vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione avvalendosi, nello svolgimento dell'incarico, delle linee guida e dei suggerimenti contenuti nelle norme di comportamento del Collegio Sindacale predisposte e raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Ha partecipato altresì alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali, analizzando i verbali agli atti, possiamo ragionevolmente riportare che le azioni deliberate sono conformi alla Legge ed allo Statuto e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire, ad eccezione del fatto che quest'anno il bilancio risulta approvato nel più lungo termine consentito dal codice civile (180 giorni dalla chiusura dell'esercizio) a causa del cambiamento del software gestionale a partire dal 01/01/2016, che ha comportato l'esigenza – correttamente deliberata in CDA - di un maggior tempo a disposizione per la redazione ed approvazione del bilancio di esercizio 2015.

Abbiamo esaminato inoltre le risultanze contabili relative alla Gestione Speciale di cui all'art. 10 del D.P.R. 1036/72 e successive modificazioni ed integrazioni, che presentano i seguenti dati:

U.O. di Terni - ex ATER TR

1. GESTIONE PROGRAMMI DI INTERVENTI EDILIZI

- Erogazioni e versamenti	€	+	170.605.223,54
- Spese per programmi di intervento	€	-	169.164.698,62

DISPONIBILITA' PRESSO CC/CC DI CONT. SPECIALE	€	+	1.440.524,92
			=====

2. GESTIONE RIENTRI L. 513/77- L. 560/93 L. 23/03

- Incassi dell'esercizio	€	+	684.870,26
- Saldo gestione rientri al 31.12.2014	€	+	36.729.795,12
	€		37.414.665,38

- Quote mutui pagati	€	-	88.308,21
- Rimborso spese gestione rientri	€	-	14.419,95
- Versamenti effettuati nell'esercizio	€	-	249.985,47
- Saldo gestione rientri esercizi precedenti al 31/12/2014	€	-	34.473.227,90
	€	-	34.825.941,53

SALDO DA VERSARE	€	+	2.588.723,85
			=====

U.O. di Perugia - ex ATER PG

1. GESTIONE PROGRAMMI DI INTERVENTI EDILIZI

- Erogazioni e versamenti	€	+	366.549.426,62
- Spese per programmi di intervento	€	-	362.417.496,89

DISPONIBILITA' PRESSO CC/CC DI CONT. SPECIALE	€	+	4.131.929,73	=====
2. <u>GESTIONE RIENTRI L. 513/77- L. 560/93 L. 23/03</u>				
- Incassi dell'esercizio	€	+	1.263.207,64	
- Saldo gestione rientri al 31.12.2014	€	+	61.005.222,58	
	€		62.268.430,22	
- Quote mutui pagati	€ -		78.732,04	
- Rimborso spese gestione rientri	€ -		25.733,27	
- Versamenti effettuati nell'esercizio	€ -		661.275,98	
- Saldo gestione rientri esercizi precedenti al 31/12/2014	€ -		55.822.053,34	
	€	-	56.587.794,63	
SALDO DA VERSARE	€	+	5.680.635,59	=====

Riepilogo ex ATER TR + ex ATER PG:

1. GESTIONE PROGRAMMI DI INTERVENTI EDILIZI

- Erogazioni e versamenti	€	+	537.154.650,16
- Spese per programmi di intervento	€	-	531.582.195,51

DISPONIBILITA' PRESSO C/C DI CONT. SPECIALE	€	+	5.572.454,65	=====
---	---	---	--------------	-------

2. GESTIONE RIENTRI L. 513/77- L. 560/93 L. 23/03

- Incassi dell'esercizio	€	+	1.948.077,90	
- Saldo gestione rientri al 31.12.2014	€	+	97.735.017,70	
	€		99.683.095,60	
- Quote mutui pagati	€ -		167.040,25	
- Rimborso spese gestione rientri	€ -		40.153,22	
- Versamenti effettuati nell'esercizio	€ -		911.261,45	
- Saldo gestione rientri esercizi precedenti al 31/12/2014	€ -		90.295.281,24	
	€	-	91.413.736,16	
SALDO DA VERSARE	€	+	8.269.359,44	=====

Ater Umbria

1. GESTIONE PROGRAMMI DI INTERVENTI EDILIZI POR-FESR

- Erogazioni e versamenti	€	+	3.562.727,08
- Spese per programmi di intervento	€		-

DISPONIBILITA' PRESSO CC/CC DI CONT. SPECIALE	€	+	3.562.727,08
			=====

Il Collegio Sindacale esprime, pertanto, parere favorevole in merito all'approvazione del bilancio, così come predisposto dagli amministratori, e alla proposta di accantonamento alle riserve dell'utile di esercizio di € 524.067.

Terni, 16 giugno 2016

Il Collegio Sindacale

Il Presidente Leonardo Falchetti

I Sindaci Effettivi Anna Maria Baroni

Claudio Colonna

