

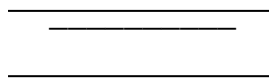
**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Regione Umbria**



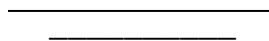
**RELAZIONI ALLEGATE
AL
BILANCIO CONSUNTIVO
ESERCIZIO 2017**



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Regione Umbria



RELAZIONI ALLEGATE
AL
BILANCIO CONSUNTIVO
ESERCIZIO 2017



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 2017

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Consiglieri, Signori Sindaci,

i risultati di questo Bilancio Consuntivo nel confronto con quelli degli anni precedenti, ci raccontano, anno dopo anno, di un' Azienda che mette in campo tutti gli sforzi necessari a migliorare ogni singolo settore della propria attività.

Valga, a titolo di esempio, l'inversione di tendenza rispetto al "monte canoni" complessivo, che aumenta dopo anni di contrazioni anche sensibili. Ciò è dovuto, principalmente, ai nuovi alloggi che i Comuni hanno potuto assegnare grazie all'attività di manutenzione portata a termine da Ater.

Un contributo in questo senso lo hanno dato anche gli affitti, aumentati come canone medio , un buon segnale in controtendenza rispetto al trend degli ultimi anni.

Le morosità delle Pubbliche Amministrazioni invece sono aumentate, questo dato ci ha spinto ad agire con estrema prudenza, accantonando 330.000,00 euro per crediti verso la P.A. oltre a ulteriori 1.350.000,00 euro accantonati nel fondo già esistente che porta quest'ultimo a 4.769.443,00 euro complessivi.

Un altro dato che va sottolineato per mettere in evidenza il buon operato dell'azienda è quello del risparmio sugli oneri finanziari, l'operazione di surroga dei mutui esistenti ha prodotto i sui effetti positivi e i miglioramenti saranno sempre più sensibili nell'immediato futuro.

Rispetto alla gestione del patrimonio, come evidenziato nelle precedenti relazioni quello che ci consente e ci consentirà di agire con efficacia nella manutenzione straordinaria, sarà la nostra capacità o meno di attingere alle varie misure che possono essere messe in campo, alla ricerca e al buon impiego dei finanziamenti europei, statali e regionali.

I finanziamenti POR-FESR 2014-2020 ci consentiranno di proseguire nella realizzazione di interventi di efficientamento energetico del patrimonio di ERP e la "coda" dei finanziamenti della legge 80/2014 ci consentirà di proseguire con l'attuazione di interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi in precario stato manutentivo. Complessivamente la possibilità per l'Azienda di attingere ad altri tipi di misure, sismabonus, eco bonus e "conto termico" su tutti, potrà caratterizzare in modo più che incisivo il nostro operato e la nostra efficacia nel perseguire la nostra finalità principale: una buona gestione del nostro patrimonio.

La sostenibilità di questa Azienda è quindi legata proprio alla sua capacità di ben operare su questi fronti, perché è indubbio e va sottolineato, ancora una volta, come un livello ottimale di manutenzione di un patrimonio ultracentenario, di circa 9000 alloggi, non può essere garantito dai ricavi derivanti da un affitto medio mensile di 120 euro ad alloggio della gestione immobiliare di e.r.s. Deve essere quindi perseguita la ricerca delle fonti di finanziamento di cui si è parlato, e devono essere ulteriormente perseguite le attività che nel tempo hanno portato ad una differenziazione del nostro patrimonio "ad uso diverso". Il canone concordato, gli immobili locati ad enti e istituzioni contribuiscono in modo determinante a questa nostra sostenibilità.

La riforma dei nostri enti probabilmente non è completa, lo dice la Corte dei Conti in una nota relazione ormai del 2005, e prima o poi occorrerà trovare, a livello nazionale, una nuova formula per rendere realmente auto-sostenibili queste aziende.

Al di là di queste considerazioni che potranno e dovranno essere ulteriormente approfondite in futuro, la nostra Azienda mantiene una grande capacità operativa, anche rispetto al contesto nazionale di riferimento, e rimane uno strumento fondamentale e strategico della Regione nell'attuazione delle politiche sull'abitare, e sulle future politiche di rigenerazione urbana delle città. Questo ovviamente sarà uno dei nuovi fronti che si dovranno aprire; il piano periferie è stato un inizio, è nella valutazione dei fatti e delle necessità evidenti, la considerazione che lo sforzo nazionale e regionale, rispetto a queste azioni, dovrà proseguire e forse migliorare nella capacità di coinvolgimento dei nostri enti.

Accanto a ciò non si può non considerare l'impegno cui la nostra Azienda deve far fronte nell'immediato e sempre con maggiore intensità nei prossimi anni rispetto alla ricostruzione post sisma. La ricostruzione del nostro patrimonio e in forma sussidiaria per i comuni è un'attività che vogliamo svolgere al meglio delle nostre possibilità e nei tempi prestabiliti. Per rispondere a questa principale esigenza, abbiamo aumentato e aumenteremo il numero dei dipendenti, in controtendenza rispetto agli altri anni, ma in "modo reversibile" per non gravare sulle gestioni future.

In conclusione, i dati contabili contenuti nel consuntivo di bilancio dell'annualità 2017 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, redatto secondo il nuovo schema di cui al D.Lgs. 139/2015, si rileva un utile di esercizio di € 385.953, minore del risultato ottenuto per l'esercizio 2016 che è stato di € 500.060.

Più in dettaglio, si riscontra che l'utile operativo lordo è quantificato in euro 1.264.496 a fronte del consuntivo 2016 di euro 1.800.844, mentre il rapporto tra proventi e oneri finanziari presenta un saldo negativo di euro 150.676, contro 125.731 euro del consuntivo 2016, avendo avuto un minore rendimento sulle disponibilità finanziarie, con contestuale diminuzione degli interessi passivi sui mutui a tasso variabile per effetto dei minori tassi di mercato applicabili, anche a seguito della surroga dei mutui a tasso fisso esistenti, avvenuta nel corso dell'anno 2017.

Il saldo attivo lordo prima delle imposte ammonta perciò a 1.113.820 euro, che tuttavia viene considerevolmente ridotto dalle imposte sul reddito (IRES – IRAP) di 727.867 euro di competenza dell'esercizio.

L'utile come sopra accertato per 385.953 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 2017 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 l'assenza prolungata per malattia di un'unità di personale, l'evasione di un considerevole numero di pratiche a supporto del contenzioso Imu Tasi in scadenza alla fine di febbraio 2018, nonché lo studio e l'applicazione del principio contabile OIC 16 nella contabilizzazione delle immobilizzazioni materiali, comportando l'impossibilità di approvazione del bilancio consuntivo al 31/12/2017, entro il termine ordinario del 30/04/2018, come stabilito con delibera d'urgenza del Presidente in data 27/03/2018, ratificata con delibera del C.d.A. n. 23 del 23/04/2018.

ATTIVITÀ EDILIZIA

Nell'anno 2017 l'Azienda è stata ancora fortemente impegnata nell'attività di completamento di un programma di finanziamento statale che ha riguardato la manutenzione straordinaria del patrimonio, attraverso l'applicazione della Legge 80 del 23.05.2014 "misure urgenti per l'emergenza abitativa ..", che ha consentito di proseguire con l'attuazione di interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio di ers in precario stato manutentivo, al fine di poterlo reimmettere nella disponibilità degli aventi diritto. Relativamente agli interventi di manutenzione ed efficientamento di non rilevante entità, nelle annualità 2014-2017, sono stati riqualificati e rimessi nel mercato circa 300 alloggi, nei comuni di Terni, Perugia, Amelia, Foligno, Spoleto, Todi, Umbertide, Gualdo Tadino e Magione con un impegno di spesa di € 3.965.400,00; inoltre nelle annualità 2014 – 2016 n. 70 alloggi sono stati interessati da interventi di rilevante entità per un importo complessivo di € 1.993.051,52.

Nel corso dell'anno 2017, 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 previsti dai programmi regionali annuali POA 2008-2010, approvati dalla Regione dell'Umbria con D.G.R. n. 1831 del 13.12.2010.

Per quanto attiene invece al programma operativo annuale POA 2010, che prevedeva n. 7 interventi suddivisi fra 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 che 3 interventi di recupero di immobili sono ancora in corso di ultimazione o consegna ed in particolare:

- a) intervento nel Comune di Piegara Castiglion Fosco, per un totale di n. 6+3 alloggi, tutti da locare a canone sociale, i cui lavori sono in fase di completamento delle sistemazioni esterne e potranno essere consegnati a breve;
- b) intervento nel Comune di Massa Martana, posizionato nel centro storico del Comune, per un totale di n. 7 alloggi, da locare a canone sociale sarà consegnato nei prossimi mesi una volta avuta indicazione dall'Amministrazione dei nominativi degli aventi diritto.
- c) intervento nel Comune di Terni "Palazzo Manassei": il progetto prevede il recupero di un edificio di particolare pregio storico/architettonico, ubicato nel cuore del centro storico della città ed in posizione particolarmente appetibile, 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. Allo stesso tempo è stato concordato che Ater provvederà anche alla ristrutturazione di parte dell'edificio posto al piano terra destinato ad attività scolastica.

A fine 2016 è stato approvato il testo della convenzione per i lavori di ristrutturazione concernenti il recupero primario del piano terra dell'immobile ex convento di San Pietro sito in

Terni Via B. Manassei, incluso il connesso risanamento della Scuola Mazzini. A seguito di quanto sopra esposto, si ipotizza che, a breve, 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 consegnato agli assegnatari nel mese di settembre 2017.

Nell'ambito dei programmi regionali relativi all'utilizzo di risorse europee, riguardo il bando PUC2, è da segnalare l'ormai prossimo affidamento dei lavori dell'intervento situato in Città di Castello – Centro Storico – Via Cesare Battisti, area in cui è previsto il recupero di un immobile di proprietà comunale con realizzazione di n. 3 alloggi da locare a canone sociale.

Nel mese di settembre 2017 è stato stipulato il nuovo Contratto di appalto per l'intervento di Torgiano Via della Rimembranza. Il progetto prevede la realizzazione, in un'area in zona centrale e ben servita, su edificio già vincolato dalla Soprintendenza per i beni Storici e Architettonici, di n. 6 alloggi da locare a canone concordato ad anziani autosufficienti.

L'anno 2017 ha visto anche la redazione dei progetti definitivi per un intervento di recupero, finanziato nell'ambito dei contratti di quartiere di terza generazione (CQ3), nel Comune di Acquasparta, che prevedeva prima la realizzazione di 5 alloggi, che poi si sono ridotti a tre anche in seguito alla difficoltà di progettare un numero così elevato di alloggi con un impianto abitativo di tipologia rurale in parte crollato e con poco volume disponibile. L'operazione prevede anche l'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, che nel passato era adibito ad ex posta, al centro storico del paese.

A seguito della DGR n. 920 del 1/8/2016 la Regione Umbria, dava mandato ad ATER di verificare la possibilità di procedere all'acquisto dell'immobile ad uso residenza per studenti, localizzato nei lotti B e C del comparto Montelucente, destinato alla locazione a favore di ADISU.

Nel febbraio del 2017, dopo molteplici sopralluoghi e verifiche effettuate sia dal punto di vista tecnico che amministrativo e dopo aver sottoscritto convenzioni che regolamentavano i diversi aspetti critici legati all'acquisto dell'immobile di cui sopra, è stato firmato il preliminare di compravendita.

Un'altra importante percentuale dell'attività lavorativa del Servizio Tecnico è stata quella legata all'attività di verifica e controllo degli alloggi danneggiati dagli eventi sismici del 2016, attività che si sono protratte per tutto l'anno 2017. Per rispondere a questo drammatico evento è stata avviata una serie di sopralluoghi, negli alloggi e negli edifici, sia di proprietà che gestiti da Ater, all'interno di tutta l'area del cratere relativo alla Regione Umbria.

Successivamente si è intervenuti in maniera puntuale per poter riparare rapidamente quegli alloggi e quegli edifici che erano stati lievemente danneggiati e che con una modesta opera di manutenzione potevano essere rimessi nella disponibilità degli abitanti. Finita questa prima fase di emergenza, a seguito di varie ordinanze e della Legge Regionale 1/2017 si è provveduto a catalogare gli edifici colpiti dal sisma in base ai danni subiti e successivamente ad immetterli all'interno di una procedura informatica regionale che ne ha consentito il finanziamento.

I 10 interventi che sono stati selezionati per questa prima fase sono così distribuiti all'interno dell'area del cratere:

- n. 3 interventi nel Comune di Norcia in località Case sparse per complessivi 23 alloggi;
- n. 1 intervento nel Comune di Sellano in località Postignano per numero 8 alloggi;
- n. 10 alloggi da recuperare nel Comune di Cascia via Graziani 17/19;
- n. 3 alloggi da recuperare nel Comune di Cerreto di Spoleto in via Santa Caterina 1/a;
- n. 4 interventi nel Comune di Preci per complessivi 11 alloggi situati in via De Gasperi 2, via Catani 5 e 9 e via Cairoli 23 in Località Saccovescio.

Per tutti gli interventi di cui sopra è stato predisposto un progetto definitivo che è stato approvato negli ultimi giorni del 2017.

Tutti gli interventi sono ancora in fase di progettazione esecutiva anche a seguito della complessa normativa, vedi D.Lgs 50/2016 e s.m.i., che stabilisce delle rigide metodologie di progettazione, di appalto e successivamente di esecuzione.

Nel corso del 2017 è stato anche definito il progetto esecutivo di una Stazione dei Carabinieri in località Arrone ed è stato dato l'avvio per la progettazione preliminare di quella di Passignano sul Trasimeno.

Infine, nell'anno 2017 è proseguita l'attività di finanziamento ed erogazione dei fondi di manutenzione stanziati per gli interventi su immobili a proprietà mista Ater, con predominanza di privati, previa raccolta ed esame della documentazione tecnico/amministrativa giustificativa. Il maggior numero di interventi sono stati realizzati su impianti di elevazione che cominciano a risentire della vetustà del patrimonio.

ATTIVITA' MANUTENTIVA

Anche per l'anno di riferimento, l'attività manutentiva dell'Ater si è divisa in due grandi sezioni, 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, gestiti attraverso la procedura del Sistema Gestione Qualità n. 11, il secondo è quello della manutenzione programmata (evidenziato con la lettera "B") che invece prevede interventi che vengono pianificati, anche insieme ad altre amministrazioni pubbliche, attraverso la procedura del Sistema Gestione Qualità n. 12. Al suo interno, la manutenzione su chiamata si divide in manutenzione su chiamata eseguita con ordinativi e amministrata attraverso il gestionale IshareDoc e manutenzione su chiamata eseguita attraverso appalti specifici, a seguito di Accordi Quadro.

Manutenzione su chiamata

Il budget assegnato per l'anno 2017, quale risulta dall'assestamento al bilancio di previsione per gli interventi di manutenzione su chiamata relativi agli alloggi e locali ammonta ad € 2.600.000,00.

Sono stati effettuati n. 1484 interventi manutentivi su chiamata con ordinativi con un costo medio per ciascun intervento di circa € 1.087.

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

	Ater Umbria
Manutenzione Alloggi (vedi bilancio conto 98.580.300.2)	1.493.413
Rimborsi quote man. stabili autogestiti (vedi bilancio conto 98.580.300.4)	94.666
Contributi lavori manutenzione (vedi bilancio conto 98.580.300.5)	0.00
Manutenzione locali (vedi bilancio conto 98.580.300.10)	120.034
Totale	1.708.113
Fondo accantonamenti economie anni precedenti	54.669
Fondo accantonamenti 2014	12.424
Fondo accantonamenti 2015	49.209
Fondo accantonamenti 2016	226.702
Totale	343.004

Manutenzione su chiamata eseguita con ordinativi o con procedura negoziata

Gli interventi manutentivi su chiamata effettuati sono suddivisi a loro volta fra manutenzione eseguita con ordinativi, manutenzione impianti elevatori e contributi condominiali e manutenzione eseguita con appalti specifici. Tipologia di interventi, quest'ultima, stabilita dal Consiglio di Amministrazione che, con deliberazione n. 18 del 30 marzo 2016, ha adottato un atto di indirizzo in merito alle modalità di esecuzione degli interventi di manutenzione sugli immobili gestiti stabilendo che almeno il 75% del budget assegnato annualmente debba essere affidato mediante appalti specifici (con la procedura del dialogo competitivo) a seguito di due Accordi Quadro, uno per la categoria corrispondente e riconducibile alla OG1 (OPERE MURARIE E ACCESSORIE IN GENERE) di cui al DPR 207/2010, ed uno riconducibile alla categoria OS28 (OPERE TERMO-IDRAULICHE). Nel corso del 2017 sono stati banditi n.11 Appalti Specifici distribuiti tra le varie aree e zone di intervento in cui è stato diviso il territorio regionale.

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	504.983
Man. Eseguita su Imp. elevatori e contributi condominiali	41,00
Manutenzione eseguita con affidamento - impianti anno 2017	617.862
Manutenzione eseguita con affidamento - opere edili anno 2017	370.527
Totale	1.493.413
Man. eseguita con accantonamenti anni precedenti impianti	12.077
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anni precedenti	55.016
Man. eseguita con accantonamenti – impianti anno 2015	2.547
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anno 2015	46.662
Man. eseguita con accantonamenti - impianti anno 2016	51.946
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anno 2016	174.756
Totale	343.004

Per il 2017 risulta accantonato al fondo di manutenzione l'importo di € 1.032.850 da utilizzare negli anni successivi sia per interventi appaltati nel 2017 e ancora da completare, sia per interventi ancora da localizzare.

Manutenzione programmata

Infine, nell'ambito dell'attività connessa alla manutenzione straordinaria del patrimonio ATER, si è regolarmente provveduto all'avvio e completamento di interventi, a suo tempo approvati, localizzati dall'Ente nel corrispondente Programma Annuale, hanno avuto inoltre regolare svolgimento alcuni interventi di risanamento di alloggi di proprietà comunale, come per esempio nel Comune di Foligno e Perugia, appositamente finanziati dalle rispettive Amministrazioni.

Gli interventi, in parte avviati e terminati nell'anno 2017, hanno riguardato l'esecuzione di opere urgenti ed indifferibili su spazi condominiali quali facciate - manti di copertura - impianti centralizzati – impianti di adduzione rete gas.

Anche nel corso di quest'anno, Ater ha dovuto ridurre le disponibilità da destinare alla manutenzione straordinaria del patrimonio, rispetto al fabbisogno, a seguito dei minori introiti per morosità degli inquilini e conseguenti maggiori uscite per la parte che riguarda il pagamento delle quote condominiali.

Un'altra attività concretizzata 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 di proprietà e gestito.

Questa attività si è realizzata, per l'anno 2017, attraverso un cofinanziamento di fondi Ater G.S.E e POR-FESR 2014-2020 che prevedevano interventi di riqualificazione energetica su edifici residenziali di proprietà pubblica.

ATTIVITA' PATRIMONIO

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

A seguito dell'approvazione del piano di vendita della Regione, con D.G.R. del 07/09/2015 n. 1025 (B.U.R. n. 48 del 30/09/2015) che ha interessato un significativo numero di alloggi di proprietà dell'Azienda Regionale, attualmente locati in condomini misti, in cui la presenza Ater è inferiore al 50%, è scaturita una approfondita analisi del patrimonio che ha portato alla valutazione puntuale dei vari immobili. Nel corso del 2017 sono state alienate n. 13 unità abitative e un locale per un importo disponibile per il riutilizzo di € 801.116.

Nel corso dello stesso anno con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 13 del 12/04/2017 è stato indetto un bando per la vendita degli alloggi residuali attraverso un'asta pubblica. Gli alloggi da alienare, con il metodo di cui sopra, erano quelli residuali rispetto alle

vendite precedenti. Si tratta infatti di una o due unità al massimo ancora presenti all'interno dello stesso vano scala.

Tutta questa attività ha permesso 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 2017

Sebbene non costituisca fattore di immediato e diretto effetto sulla situazione del monte canoni ATER per l'anno 2017, non si può non iniziare l'analisi dei risultati conseguiti nell'anno di riferimento se non richiamando l'intervenuto avvio dell'iter legislativo, avvenuto nell'ottobre 2017, per la definitiva adozione del regolamento regionale denominato "Modalità determinazione canoni di locazione degli alloggi di ers pubblica in attuazione dell'art 44, co. 1 della L.R. n. 23/2003 e s.m.i."

Se è pur vero che è attualmente in corso, nell'ambito del processo partecipativo previsto dalle normative regionali, una potenziale operazione di parziale revisione del testo regolamentare che potrebbe modificarne aspetti direttamente influenti sui criteri per la determinazione dei nuovi canoni di locazione, è oggettivo ipotizzare che il principale dei risultati attesi è la modifica di una situazione rilevata anche nel corso dell'anno 2017.

Ci si riferisce, in particolare, al fatto che nel 2017 si è rilevato come il monte canoni totale (€ 15.858.697,00) sia stato leggermente superiore a quello registrato alla fine dell'anno 2016 (€ 15.793.831,00). La situazione è, in ogni caso, migliorativa rispetto a quanto verificatosi negli anni precedenti, basti pensare che nell'anno 2016 venne registrata una diminuzione del monte canoni di circa € 500.000,00 rispetto all'anno precedente, però è incontestabile che, fatti salvi i motivi specifici che determinano oramai da anni questo trend e di cui si dirà dettagliatamente più avanti, occorre adottare misure che in qualche modo garantiscano quel fisiologico e costante incremento annuale delle entrate, a fronte e a tutela dell'equilibrio con gli inerenti costi di gestione e di reinvestimento.

Da questo punto di vista la nuova legge regionale deve rappresentare l'inversione di tendenza, in quanto il nuovo sistema di determinazione dei canoni di locazione su base ISEE in edilizia sociale dovrebbe costituire una svolta di carattere fondamentale, non solo perché vengono adottati criteri di riferimento, oggettivi dell'alloggio e soggettivi della condizione socio economica dei nuclei familiari, assolutamente diversi da quelli finora vigenti, che prendono a base del calcolo le dichiarazioni fiscali del nucleo familiare, ma soprattutto perché vengono a modificarsi i limiti delle aree in cui gli assegnatari vengono collocati per la specifica determinazione dei criteri per il calcolo di ogni singolo canone.

I risultati attesi, inizialmente previsti come attestati in un aumento complessivo del monte canoni che dovrebbe aggirarsi intorno al 5%, sono, a causa delle valutazioni tuttora in corso, in realtà difficilmente quantificabili, soprattutto perché oggetto di discussione sono principalmente i correttivi proposti (applicazione per le prime due annualità di vigenza di un limite massimo in aumento e in diminuzione contenuto nella misura del 35% del canone praticato nell'anno precedente) per cui non è possibile ipotizzare a priori e con certezza, una definitiva percentuale di aumento del carico complessivo.

D'altro canto, dovendo necessariamente escludere dalla presente analisi gli effetti di una riforma non ancora compiuta, si deve constatare come il modesto aumento della competenze

emesse in edilizia sociale sia assolutamente in linea con le previsioni in sede di assestamento, stante la sostanziale assenza di nuove assegnazioni verificatasi nel 2017, come perdurante effetto della D.G.R. 1310 del 14 novembre 2016 che, riservando ogni alloggio di ers disponibile su tutto il territorio regionale ad eventuali sistemazioni di nuclei familiari colpiti dal sisma dell'ottobre 2016, ha di fatto bloccato qualsiasi provvedimento di assegnazione fino all'inizio del 2017 e ha previsto una lunga e laboriosa fase di integrazione delle domande già presentate nel 2016, per alcuni Comuni tuttora in corso; l'attività di costruzione e recupero ininterrottamente attuata dall'Azienda ha, in ogni caso, consentito di mettere a disposizione dei Comuni un ampio plafond di alloggi che, si auspica, i Comuni stessi saranno in grado di assegnare in tempi brevi, visto che dovrebbero essere state elaborate tutte le nuove graduatorie aggiornate.

Da una valutazione analitica del risultato conseguito si riscontra che l'aumento, che rappresenta l'inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti, è determinato quasi esclusivamente dall'incremento del carico delle locazioni di edilizia sociale di proprietà ATER, evidentemente dovuto all'incremento del numero degli alloggi assegnati per l'attività compiuta dai Comuni soprattutto nell'ultimo periodo dell'anno 2017.

Continua invece a riscontrarsi il fenomeno di esigua, ma continua contrazione del monte canoni in edilizia agevolata e ad uso non abitativo: oramai i tempi di sfittanza in entrambi i settori sono progressivamente aumentati, in primo luogo per la contrazione della domanda da parte del mercato privato, e, in secondo luogo, per la necessità di attuare interventi manutentivi sempre più costosi e consistenti per rendere alloggi e locali idonei per le nuove assegnazioni, interventi dovuti al progressivo incremento della vetustà degli immobili e dal continuo aggiornamento della normativa in materia di rilascio di titoli abilitativi specifici.

Alla luce della constatazione che l'unico settore nel quale si verifica un incremento del gettito annuo è proprio quello dell'edilizia sociale di proprietà ATER, affiancato dalla assoluta stabilità del gettito proveniente dall'edilizia sociale di proprietà comunale, si può ricavare che sempre minor rilevanza assumono in materia le revisioni dei canoni di edilizia sociale disciplinate dalla L.R. n. 23/2003 e s.m.i., in caso di diminuzione dei redditi percepiti dal nucleo familiare, i cui effetti sono stati evidentemente compensati da un aumento del monte redditi dichiarati, come del resto evidenziato dall'incremento del canone medio passato da € 115,75 nell'anno 2016 ad € 120,12 nell'anno 2017.

Continua a produrre effetti, seppure più contenuti rispetto al passato, il fenomeno basato sulla ricontrattazione delle condizioni economiche in rapporti locativi ad uso commerciale, concesse e attuate sulla base dei criteri regolamentari approvati.

L'analisi brevemente condotta sia in relazione ai risultati finali del 2017, sia alla luce delle previsioni formulate in sede di assestamento, fornisce dei risultati che inducono ad interpretare il quadro generale con un'ottica di necessaria cautela ma di concreto ottimismo nei confronti dell'immediato futuro, perché i risultati finali, complessivamente (sia pur di poco) superiori alle previsioni formulate, potrebbero trovare una rapida evoluzione in senso migliorativo con l'introduzione della riforma di legge di canoni in edilizia sociale, per la quale resta tuttora aperta la

possibilità della decorrenza dell'applicazione dei nuovi canoni a far data dal primo luglio 2018, come tuttora sancito dalla bozza del regolamento licenziata.

A) canoni assoggettati all'applicazione della L.R. n.23/2003	11.143.371,55
B) altri canoni	4.715.325,74
Totale canoni	15.858.697,29

Ulteriori, e comunque analoghe, considerazioni risultano valide anche in tema di canone medio mensile, che, come detto, alla data del 31.12.2017, è risultato pari a circa 120 euro per quanto riguarda gli alloggi a cosiddetto "canone sociale", importo sicuramente superiore rispetto alla media nazionale, come del resto confermato anche dall'incremento del canone medio registrato per le n. 176 nuove assegnazioni in edilizia sociale nell'anno 2017 ammontante ad € 91,95, quasi raddoppiato rispetto al valore riscontrato nell'anno precedente.

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 1.690.443,08 euro, nonostante i relativi carichi fiscali di € 1.349.940,83 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 2017						
			STABILI IN LOCAZIONE - CANONI ANNUALI PREVISTI						
			RIEPILOGO DIMOSTRATIVO COSTI - RICAVI						
G E S T I O N E	Numero		RICAVI TOTALE Canone Annuo	C O S T I					T O T A L E
	All.	Vani/Mese		Spese Gen. Amm. e Oneri Fiscali	Spese di Manutenzione	Fondo E.R.P. (0,50%)	QUOTA di Eccedenza	FITTO Residuale da Rimborsare ai Comuni	COSTI
A) Immobili soggetti all'applicazione del canone Regionale	7.688	427.588,99	11.143.371,55	6.554.133,88	2.125.570,78	0,00	1.690.443,08	773.223,81	11.143.371,55
T O T A L E	7.688	427.588,99	11.143.371,55	6.554.133,88	2.125.570,78	-	1.690.443,08	773.223,81	11.143.371,55

MOROSITA'

Dal consuntivo della contabilità dell'utenza relativa all'esercizio 2017 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 **€ 9.541.108,00** pari al **36,80%** del totale complessivo (competenza + residui).

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 2017 (O+P)	€ 25.926.872,46
--------------------------------	------------------------

INCASSI ANNO 2017 (Q)	€ 16.385.764,46
------------------------------	------------------------

RESIDUI ESISTENTI AL 31/12/2017 (S)	€ 9.541.108,00
--	-----------------------

Il dato contabile registrato viene ogni anno sottoposto ad una serie di analisi, sulla base di diversi criteri, per poterne trarre essenziali indicazioni in vista dell'adozione di correttivi ed interventi, laddove necessari.

Come di consueto, il primo dei criteri adottati è quello della distinzione tra il credito totale maturato dagli assegnatari di alloggi di proprietà ATER e Stato da quello derivante da alloggi di proprietà dei Comuni, in relazione al quale i crediti maturati spesso non costituiscono oggetto di autonome decisioni gestionali da parte dell'Azienda. In realtà il dato ricavato nell'anno di riferimento, per gli alloggi di proprietà comunale, richiede esso stesso una particolare valutazione, perché particolare è la situazione creatasi: la morosità riscontrata al 31.12.2017 (€ 1.487.201,00) è di fatto identica a quella riscontrata al 2016 (€ 1.487.907,00), da cui si può arguire la scomparsa di qualsiasi effetto di intromissione da parte dei Comuni, così come si deve ricavare l'assenza di qualsiasi efficacia di interventi di sostegno diretto dei Comuni stessi a favore dei propri assegnatari.

Resta sicuramente confermato che la morosità riscontrata in edilizia sociale di proprietà comunale, pari al 36,01%, rappresenta percentualmente uno dei valori più elevati nel settore delle locazioni, ad eccezione di quelle ad uso non abitativo di cui si dirà dettagliatamente più avanti.

ALLOGLI PROPR. ATER						
TIPO CONT.	11	RESIDUI AL 31/12/2017	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
	12	81.242,26	129.562,94	128.251,78	82.553,42	
	13	22.429,72	41.662,89	37.923,18	26.169,43	
	14	1.152.424,57	2.655.552,66	2.610.266,13	1.197.711,10	31,45
TOTALI	A	5.670.266,92	11.919.357,04	11.519.219,51	C 6.070.404,45	34,51

LOCALI E AREE		TOTALI	1.467.907,17	2.942.337,79	2.843.043,76	1.467.201,16	36,01
TIPO CONT.		RESIDUI AL 31/12/2017	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI		%
	21	9.589,76	8.121,38	8.396,49	9.314,65		
	25	487.154,04	423.763,22	44.257,41	866.659,85		
	27				1.360,40		
	28	1.072,73	7.107,50	6.819,83			
	29	1.096.151,22	1.941.012,18	2.027.172,65	1.009.990,75		
	01	22,38	262,80	263,28	21,90		
	15	20.025,37	15.174,18	16.663,41	18.536,14		
		1.968,88	-	-	1.968,88		
	G		H		I		
	TOTALI	1.615.984,38	2.395.441,26	2.103.573,07	1.907.852,57		47,56
		L	M		N		
	TOTALI LOCAZIONE	8.773.481,22	16.978.243,37	16.288.109,27	9.463.615,32		36,75

TOTALI GENERALI	O	P	Q	S	
	8.844.361,24	17.082.511,22	16.385.764,46	9.541.108,00	36,80

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 presupposto per l'attuazione di prudenti valutazioni nella gestione dell'Azienda.

L'analisi della morosità maturata al 31/12/2017 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)	€ 544.764,45	€ 436.272,28	€ 981.036,83	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 Amministrazione e altri enti pubblici	€ 952.879,66	€ 312.566,78	€ 1.265.446,44	Importi che rappresentano crediti con P.A. per i quali si ritiene adeguata una previsione del 15% di rischio.
D	crediti maturati nel corso del 2017 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	€ 95.138,05	€ 111.663,29	€ 206.801,34	tali importi rappresentano singoli crediti di recente formazione e probabile pagamento nei primi mesi del 2018, 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	€ 815.560,59	€ 405.848,69	€ 1.221.409,28	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	€ 106.643,78	€ 282.036,65	€ 388.680,43	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
F1	crediti coperti da ipoteche (riscatti)	€ 29.183,76	€ 17.705,34	€ 46.889,10	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 o pratiche legali o decreti ingiuntivi	€ 993.080,98	€ 833.849,39	€ 1.826.930,37	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	€ 766.670,70	€ 454.971,03	€ 1.221.641,73	viene ritenuta congrua una previsione del 15% di rischio
M	crediti per i quali sono in essere procedure di sfratto	€ 927.667,76	€ 417.786,58	€ 1.345.454,34	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,	€ 521.265,07	€ 515.553,15	€ 1.036.818,22	crediti per i quali dovranno essere esperite le procedure per la formale dichiarazione di inesigibilità, si ritiene adeguata una previsione dell' 80% di rischio
TOTALI		€ 5.752.854,80	€ 3.788.253,18	€ 9.541.107,98	

L'analisi qualitativa mette in risalto, in prima battuta, come € 1.265.446,44 (totale lettera C, con un incremento rispetto al 2016 (quando la stessa ammontava ad € 923.097,35) siano riferiti a crediti maturati nei confronti di pubbliche amministrazioni, ed in particolare, per l'U.O. di Perugia, circa 800.000 Euro riguardano un complesso immobiliare affittato all'ADISU per un collegio universitario, il cui contratto di locazione è scaduto a dicembre 2015 e per il quale è in fase di definizione la redazione di un nuovo contratto, previo pagamento di una somma per indennità di occupazione a copertura del biennio 2016/2017 e parte del 2018 che comporterà l'azzeramento della morosità. Occorre tener presente che il mancato pagamento di tale canone incide per oltre il 2% sulla morosità complessiva.

La descritta situazione, oltre a costituire il principale specifico elemento di incremento della morosità complessiva rilevata per la gestione a fine 2017 (che, si ricorda, si è incrementata di circa € 292.000,00 totali rispetto al 31.12.2016) conferma e rafforza i criteri cautelativi di cui il Collegio dei Revisori aveva raccomandato l'adozione già a fine anno 2016.

In particolare, l'aver sempre in passato considerato la morosità ascrivibile a pubbliche amministrazioni come fenomeno fisiologico e di carattere puramente transitorio, destinato in ogni caso ad estinguersi per il corretto operare degli impegni formalmente assunti con specifici atti deliberativi, oggi non corrisponde più né alla realtà dei fatti, né al quadro normativo in cui le pubbliche amministrazioni si trovano ad operare.

Pertanto, aver sempre in passato considerato come non necessaria la costituzione di fondi di garanzia a fronte di morosità maturate da Amministrazioni Pubbliche, comunque denominate, non è più assolutamente praticabile, e per questo viene prevista la costituzione di un fondo minimo del 15% della morosità totale rilevata.

Estinte le categorie nelle quali sono stati ricompresi nel 2016 i crediti coperti con fondi regionali riferiti al bando della morosità incolpevole, e con fondi di alcuni Comuni costituiti ai sensi dell'art. 40 L.R. n. 23/2003 e s.m.i., si rileva l'incremento dei crediti garantiti da fidejussioni bancarie, assicurative o personali (€ 388.680,43) per i quali il fondo proposto è del 10% del totale. Sostanzialmente stabili sono la categoria di rilevante importo (€ 1.221.409,28) dei crediti per i quali è in corso il pagamento rateizzato delle somme maturate e la categoria per i crediti maturati (€ 206.801,34) per mancato pagamento di una o due mensilità del 2017, e che, presumibilmente, risultano notevolmente ridotti già nell'arco dei primi mesi del 2018.

A queste categorie si aggiungono € 981.036,83 (lett. B) che rappresentano crediti maturati al 31.12.2017 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. Raccogliendo i suggerimenti formulati dal Collegio dei Revisori, è inoltre in corso la revisione della presente categoria che, adottando il criterio previsto dall'art 101 del TUIR relativo alla deducibilità di perdite

su crediti, comporterebbe un incremento della categoria con un valore assoluto presumibilmente attestato in circa € 1.140.000,00.

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 € 1.826.930,37 (lett. G) per i quali è già in corso una procedura di recupero tramite pignoramento mobiliare, o pratiche legali o decreti ingiuntivi, quelli per € 1.221.641,73 (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 € 1.345.454,34 (lett. M) sono rappresentati da situazioni 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 € 1.036.818,22 (lett. I) per i quali certa appare la necessità di procedere alla dichiarazione di inesigibilità, notevolmente aumentati rispetto agli anni precedenti per le valutazioni che gli uffici sono stati costretti ad effettuare ad esito della procedura concorsuale attuata per la distribuzione dei fondi regionali per la morosità incolpevole.

In pratica, nei due anni precedenti, gran parte dei debiti maturati dai nuclei familiari in edilizia sociale in condizioni di oggettiva difficoltà economica erano stati considerati come potenzialmente recuperabili, a fronte di una disponibilità teorica del fondo regionale di oltre un milione di euro; in realtà, la Regione Umbria ha consentito esclusivamente l'utilizzo delle risorse specificamente previste nel bando pubblicato (€ 397.744,01), mentre, nonostante le ripetute richieste da parte di questa Azienda, non si è, ad oggi, manifestata alcuna disponibilità all'utilizzo, per il medesimo scopo, delle ulteriori risorse provenienti dalle economie dell'applicazioni delle fasi precedenti del progetto. Tutto ciò naturalmente ha comportato la necessità di considerare in questa occasione i crediti descritti come potenzialmente annullabili, non sussistendo, ad oggi, fondate probabilità di recupero a carico dei singoli debitori.

L'analisi compiuta ai fini sopra indicati che individua una fetta sempre più ampia di crediti in edilizia sociale come di fatto inesigibili per il generalizzato peggioramento delle condizioni economiche, ma anche e soprattutto sociali, dei nuclei familiari assegnatari è confermata dalla constatazione che l'aumento del canone medio riscontrato, indice di un aumento del reddito medio percepito, non ha avuto alcun effetto sui pagamenti dei canoni, in quanto il venir meno di numerose forme di sostegno di cui soggetti non abbienti in passato usufruivano, ha determinato la destinazione delle scarse risorse familiari in altri ambiti e a fronte di altre necessità.

Queste considerazioni sono alla base della constatazione di un evidente fenomeno: in edilizia sociale di proprietà ATER si riscontra un incremento della morosità rispetto al dato del 31.12.2016 di circa € 360.000,00, importo peraltro direttamente correlato alla diminuzione di circa € 247.000,00 fra gli incassi totali registrati alla fine del 2016 e quelli del 2017.

Preso atto di tali considerazioni e fatta salva la sostanziale stabilità riscontrata nella morosità maturata per le gestioni di edilizia agevolata e di edilizia sociale di proprietà comunale, come già prima detto, non si può non rilevare come i risultati complessivi conseguiti al 31.12.2017 rispetto al 2016 in tema di morosità, sarebbero stati di valore assolutamente positivo senza l'anomalo e specifico fenomeno verificatosi nella locazione ad uso diverso per il caso ADISU che, rappresentando il 2% della morosità complessiva, sembra essere la specifica motivazione che ha determinato una percentuale globale di morosità pari al 36,8% superiore alla percentuale del 34,72% rilevata al 31.12.2016.

Le concrete possibilità sopra descritte di poter giungere ad una rapida soluzione del problema del credito con ADISU lasciano quindi intravedere prospettive che, sia pure in un contesto economico e sociale generale non certamente favorevole, confermerebbero un andamento stabile del fenomeno morosità, a fronte degli incrementi costantemente riscontrati, sia pure in misura contenuta, negli ultimi anni.

Il conseguimento di questo risultato, che sicuramente deriva dal concreto, ma purtroppo episodico intervento rappresentato dal contributo regionale a favore dei morosi incolpevoli, difficilmente potrebbe essere ulteriormente garantito con la sola azione di vigilanza e controllo degli uffici, che ha sicuramente prodotto anche nel 2017 positivi effetti sugli incassi, ma l'obiettivo che l'Azienda deve proporsi è quello di ottenere che la Regione dell'Umbria configuri gli interventi a favore degli assegnatari in difficoltà economica come strutturali, ovvero attuati costantemente e con risorse sufficienti ad innescare fenomeni virtuosi e stabili nel tempo.

Questo intervento strutturale della Regione si renderebbe particolarmente necessario soprattutto se si tiene conto del fatto che, nel settore dell'edilizia sociale, la prevista applicazione di canoni correlati all'ISEE (e quindi alla effettiva situazione patrimoniale dei nuclei familiari rispetto alla attuale correlazione alla mutevole situazione reddituale dei singoli componenti) comporterà un'autentica rivoluzione per la quale gran parte dei nuclei familiari si troveranno a pagare importi, in diminuzione o in aumento, sostanzialmente diversi rispetto ai canoni attualmente pagati, con prevedibili e rilevanti effetti sul fenomeno della morosità.

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 2017 è stata accertata in € 1.552.066,53 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 € 269.502,61 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 2017 sono state effettuate cessioni di immobili ai sensi della L.R. 23/2003 con introiti disponibili al riutilizzo per € 801.116,28.

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 2017, secondo i criteri stabiliti dalla C.D.P., risulta essere pari al 7,45%.

Inoltre il doveroso monitoraggio, ai sensi del regolamento di contabilità, per la verifica dell'impiego delle proprie risorse disponibili liquide, di cui ai conti 14.080 (€ 12.713.110) e 30.140 (€ 33.738.650) per un totale di € 46.451.760, 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 2015, alla seguente specifica di consistenza delle voci maggiormente significative:

conto	oggetto	importo
74.380 - 75.381	mutui rate annuali	1.872.054
71.360	fondo imposte	871.326
69.350	fondi manutenzione	4.267.178
70.355 - 69.350	cause legali	583.573
72.370 - 73.371	TFR	1.006.633
78.400	fornitori	1.372.013
76.390 - 77.391	depositi cauzionali inquilini	1.083.697
83.430 - 84.431 - 85.432	debiti verso Gestione Speciale	19.962.811
52.270	interventi edilizi vari finanziati con fondi propri	11.969.757
87.450	ratei e risconti	698.062
	totale impieghi	43.687.104

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Per quanto concerne la struttura organizzativa il 2017 è stato caratterizzato, rispetto alla situazione al 31/12/2016, dalla stabilizzazione di tre dipendenti a tempo determinato e dall'assunzione di tre dipendenti a tempo determinato. In prospettiva futura il C. di A. ha già deliberato l'assunzione di ulteriori quattro figure di lavoratori a tempo determinato per consentire alla struttura di affrontare l'importante sfida legata alla ricostruzione nelle aree colpite dagli eventi sismici dell'agosto e ottobre 2016.

Quindi alla data del 31.12.2017 la dotazione organica effettiva aziendale è sintetizzata dalla seguente tabella

Area/Livello CCNL Federcasa	Personale in servizio ATER UMBRIA
Dirigenza	2
Q1	4
Q2	5
A1	3
A2	8
A3	12
B1	10
B2	2
B3	11 di cui 5 a t.d.
C1	0
C2	3
TOTALE	60 di cui 5 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 dal Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale.

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 2017.

IL PRESIDENTE

(Arch. Alessandro Almadori)

Terni, 12/06/2018

BILANCIO CONSUNTIVO 2017

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 31/12/2017

NOTA INTEGRATIVA

(Valori in Euro)

La presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2017.

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, tenuto conto anche delle variazioni previste dal D.Lgs. 139/2015, 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 di recupero 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 sono stati ammortizzati tenendo conto della durata del contratto di comodato, sempre utilizzando il metodo diretto;

- 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 (OIC 16, n. 36). 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 i coefficienti di ammortamento massimi previsti dalle disposizioni del D.M. 31/12/1988 ad eccezione degli impianti specifici (fotovoltaici) ammortizzati solo civilmente al 5%. Secondo quanto ora previsto dal principio contabile OIC 16, si specifica che l'Azienda non ha provveduto ad operare l'ammortamento dei fabbricati abitativi in quanto costruiti con finanziamenti pubblici e con valore residuo pari o superiore al valore netto contabile, a ragione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione eseguiti dall'Azienda in via permanente, che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolungano la vita utile (OIC 16, n. 16, n. 88, lett. b) e penultimo capoverso, n. 90 e n. 4, lett. b. delle motivazioni in calce a detto principio contabile);
- 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. A tal proposito si pone in evidenza che, a seguito della verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate di Terni, avvenuta nel corso del 2016, per gli anni 2013-2014-2015, tali ammortamenti sono oggetto di ripresa fiscale ai fini IRES nella denuncia dei redditi dell'Azienda, non essendone stata riconosciuta la loro deducibilità, essendo essi fabbricati non strumentali. Come prima accennato, il principio contabile OIC 16, n. 88 e n. 90 conferma l'impostazione contabile dell'Azienda di non ammortizzare nemmeno civilmente tali fabbricati non strumentali, provvedendo a rappresentare i contributi ricevuti con il metodo di contabilizzazione a riduzione del costo dell'immobilizzazione, con conseguente riduzione del valore iscritto in patrimonio per un importo pari alla quota di finanziamenti ricevuti per la realizzazione degli interventi edilizi ai quali si riferiscono le poste di attivo, con evidenza di tali movimentazioni nell'apposita tabella relativa alle immobilizzazioni materiali (OIC 16, n. 91);
- 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, senza applicazione del criterio del costo ammortizzato avendo durata infrannuale (OIC 15, n.33), al netto delle perdite presunte relative, prevedibili alla data di redazione del bilancio, costituite come posta rettificativa dei crediti stessi 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. I debiti non a breve termine sono rappresentati da mutui bancari stipulati nell'anno in esame, alle condizioni vigenti di mercato per cui non è stato applicato il metodo del costo ammortizzato (OIC 19 dal n. 41 al n. 53);
- 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 alla maggior parte delle auto aziendali;
- i fondi per rischi ed oneri comprendono accantonamenti che l'Azienda ha ritenuto di effettuare 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; in particolare si noti l'immissione della posta contabile relativa a strumento finanziario derivato con valore (fiscale) al 31/12/2017 come disposto dall'art. 2426, punto 11-bis del c.c.;
- 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 all'utilizzo degli accantonamenti effettuati in esercizi precedenti, con imputazione di tali oneri fiscali tra le imposte correnti;
- 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 2017.

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali per un totale di € 129.965 sono relative ai costi di software per € 71.028 (con un aumento in termini assoluti pari ad € 14.329) e ai costi pluriennali per interventi su immobili di terzi in comodato per € 58.937.

Il valore residuo dei costi ammortizzati di software di € 43.328 è pari al 3,41% 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 31.12.2016	VALORE AL 31.12.2016	INCREME NTI 2017	decrementi 2017	ALIENA ZIONI 2017	AMM.TI DEL 2017	VALORE AL 31.12.17
Costi di impianto e di ampliamento	-	-	-	-		-	-	-
Software	1.271.196	1.214.497	56.699	27.850		-	41.221	43.328
procedure automat.in corso				27.700				27.700
Ristrutt.immobili di terzi				60.760			1.823	58.937
immobilizzazioni in corso e acconti	60.760	-	60.760		60.760	-	-	-
TOTALE	1.331.956	1.214.497	117.459	116.310	60.760	-	43.044	129.965

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I terreni e fabbricati espongono, rispettivamente, a fine esercizio, un saldo di € 7.104.361 (al netto del relativo fondo ammortamento di € 794.193) e di € 354.207.743 aumentato complessivamente di € 3.684.077, quale risulta dalla differenza tra il costo di costruzione degli alloggi entrati in reddito durante l'esercizio e gli ammortamenti dell'esercizio, oltre che i decrementi per imputazione dei

finanziamenti ricevuti utilizzati, secondo quanto stabilito dal principio contabile OIC 16, e per cessioni avvenute nel 2017.

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 € 195.127.157 e risultano diminuite per € 10.225.368 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 2017:

VOCE	COSTO STORICO	AMM.TI AL 31.12.2016	VALORE AL 31.12.2016	INCREMENTI 2017	DECREMENTI 2017	decrementi per finanziamenti 2017	CESSIONI 2017	AMM.TI DEL 2017	VALORE AL 31.12.2017
Terreni	7.898.554	794.193	7.104.361	-				-	7.104.361
Fabbricati	376.918.675	26.395.014	350.523.666	18.176.062	385	12.794.863	102.731	1.594.006	354.207.743
	-	-	-	-				-	-
Impianti e macchinari	50.005	34.438	15.567	-			-	1.636	13.931
Attrezzature	-	-	-	-				-	-
Altri beni (mobili, arredi, macc.elett. elettrom.)	1.653.580	1.587.438	66.142	28.206	6.418	-	-	20.672	67.258
	-	-	-	-				-	-
Immobilizzazioni in corso e acconti	205.352.525		205.352.525	8.350.371	18.575.739	-	-	-	195.127.157
TOTALE	591.873.339	28.811.083	563.062.261	26.554.639	18.582.542	12.794.863	102.731	1.616.314	556.520.450

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

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

A fine esercizio risultano iscritte per un valore complessivo di € 93.246.

DESCRIZIONE	COSTO	ACQUISTI	VENDITE	SVALUTAZIONI	VALORE DI BILANCIO
Partecipazioni	0	0	0	0	0
Crediti	219.962	0	126.716	0	93.246
Altri titoli	0	0	0	0	0
TOTALE	219.962	0	126.716	0	93.246

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 sugli alloggi a riscatto ammontano ad € 4.771.667.

Il valore sopraindicato risulta al netto di € 4.769.443 quale fondo rischi per svalutazione crediti in previsione di un'eventuale inesigibilità futura degli stessi. L'ammontare lordo di tali crediti pari quindi ad € 9.541.110 è stato adeguatamente illustrato nel paragrafo della morosità contenuto nella relazione sulla gestione.

I crediti per Gestione Speciale ammontano a € 107.544 e rappresentano le deduzioni ammissibili ai sensi della vigente normativa da contabilizzare nell'anno 2018 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 € 14.728.069, 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 € 473.442 e rilevano una diminuzione rispetto al

precedente bilancio pari ad € 3.164.558 dovuto soprattutto all'incasso dei relativi finanziamenti erogati dalla R.U.

I crediti tributari ammontano ad € 1.119.774 costituiti 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 € 1.552.930, originate da differenze temporanee scaturite da accantonamenti al fondo manutenzione stabili, al fondo accantonamento per rischi su cause legali, oneri futuri, nonché per svalutazione crediti.

Nel complesso i crediti sono così costituiti:

VOCE	OLTRE L'ES. SUCC.	DAL 2° AL 5° ES. SUCC.	OLTRE IL 5° ES. SUCC.	AL 31.12.2017	AL 31.12.2016	DIFFERENZA
<u>Crediti verso utenti e assegnatari: *</u>	-	-		4.771.667	5.060.051	- 288.384
per canoni di locazione	_____	-				
per servizi a rimborso		-				
corrispettivi gestione stabili		-	-			
per dilazioni			-			
da alienazioni		-	-			
cessionari per rate ammortamento scadute		-	-			
mutuatari per rate ammortamento scadute		-	-			
altri utenti		-	-			
per indennità di mora	_____	-	-			
<u>Crediti per G.S. (c/150)</u>	-	-	-	107.544	155.651	- 48.107
	-	-	-			-
<u>Crediti verso altri</u>	-	-		14.728.069	17.892.627	- 3.164.558
Crediti per finanziamenti G.S. (C/27.130.600 - C/28.131.400 - c/29.132.600)	-	-	-	7.562.333	9.697.308	- 2.134.975
Diversi	-	-		7.165.736	8.195.319	- 1.029.583
	-	-	-			-
<u>Crediti tributari</u>	-	-	-	1.119.774	1.201.407	- 81.633
Erario per c/rit.	-	-	-	-		-
Erario per c/acconti IRES				906.021	1.000.910	- 94.889
Erario per c/acconti IRAP				213.753	200.497	13.256
Erario per IVA	-	-	-	-	-	-
IVA c/acquisti	-	-	-			-
<u>Imposte anticipate</u>	-	-	-	1.552.930	1.233.943	318.987
	-	-	-			-
TOTALE	-	-		22.279.984	25.543.679	- 3.263.695

ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Risultano per un totale di € 12.713.110 con una diminuzione rispetto all'anno precedente di € 8.388.014 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 € 33.738.650 rilevando un aumento di € 10.446.541 rispetto al precedente esercizio, dovuto per la maggior parte all'incasso dei finanziamenti in c/capitale erogati dalla R.U. per interventi di riqualificazione (POR FESR 2017-2013) e di ripristino di alloggi (L. 80/2014) e dall'accredito di alcuni certificati di investimento, di cui sopra, scaduti nel corso dell'anno e rientrati tra le disponibilità liquide dell'Azienda.

Nel dettaglio la composizione di detto importo è così rappresentata:

VOCE	AL 31.12.2017	AL 31.12.2016	DIFFERENZA
Depositi bancari e postali	33.738.650	23.292.109	10.446.541
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0	0
TOTALE	33.738.650	23.292.109	10.446.541

D - RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente a € 182.115 e risultano diminuiti di € 62.994 rispetto al 31 dicembre 2016.

Gli stessi sono così composti:

Ratei attivi:

Interessi attivi su vari c/c	12.442
Partite varie interventi edilizi da liquidare	60.000
Clients c/fatture da emettere	19.476
Note credito fornitori da ricevere	24.651
Competenze Cer 1,50% da fatturare	0

Altri proventi e rimborsi diversi

6.972

Risconti attivi:

Assicurazioni varie

2.399

Costi anticipati

53.026

Postali e telefoniche

2.934

Abbonamenti e pubblicazioni varie

215

TOTALE

182.115

A - PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 il Patrimonio netto dell'azienda ha subito le seguenti variazioni:

VOCE	AL 31.12.2016	INCREMENTI	DECREMENTI	ACCANTAMENT O ESERCIZIO	UTILE ESERCIZIO	AL 31.12.2017
Capitale di dotazione	2.107.567					2.107.567
Riserve di rivalutazione	129.035					129.035
Fondo riserva	1.505.799			52.792		1.558.591
Riserve statutarie e regolamentari	12.202.458			475.229		12.677.687
Altre riserve	520.853.492		4.379.965			516.473.527
Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari	-1.544.436	222.158				-1.322.278
Utile o perdite portate a nuovo						0
Utile d'esercizio	500.060		500.060		385.953	385.953
TOTALE	535.753.975	222.158	4.880.025	528.021	385.953	532.010.082

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 € =

Si noti l'incremento di € 222.158, conseguente all'adeguamento contabile per effetto del nuovo schema di bilancio di cui al D.Lgs. 139/2015 che prevede la rappresentazione del valore negativo

di mercato degli strumenti finanziari derivati sottoscritti, tra le riserve del patrimonio netto dello stato patrimoniale con contropartita nel fondo rischi, tra le passività, denominato "Fondo strumenti finanziari derivati passivi"; nel caso dell'Ater trattasi di un'operazione di derivato (Swap) di copertura di mutuo passivo stipulato il 02/11/2006 per cofinanziamento di intervento edilizio in Perugia-Ferro di Cavallo presso lo studentato affittato ad ADISU.

I decrementi sono riferiti all'imputazione degli importi dei finanziamenti ricevuti relativi a beni ceduti e/o patrimonializzati nel 2017 con conseguente contabilizzazione delle relative plusvalenze di cessione.

PASSIVO

B - Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per complessivi € 30.992.374 sono così costituiti:

VOCE	AL 31.12.2016	INCREMENTI	UTILIZZI	RICLASSIFICAZIONI	AL 31.12.2017
Fondo per trattamento di quiescenza	-	-	-		-
Fondo per imposte TASI	357.452		-		357.452
Fondo per imposte I.M.U	481.919	-	8.096		473.823
Fondo per imposte e tasse future	40.051				40.051
Fondo strumenti finanz. derivati passivi	1.544.436		222.158		1.322.278
Altri fondi:	-	-	-		-
per manutenzione	3.270.618	1.102.850	377.040	270.750	4.267.178
ammortamento finanziario beni gratuitamente devolvibili	22.486.732	1.333.182	21.380		23.798.534
fondo oscillazione titoli	-	-	-		-
fondo acq.beni e strument.varie	-	27.500			27.500
fondo oneri futuri CAUSE LEGALI	408.347	105.000	109.748		403.599
fondo oneri futuri	311.912	2.055	51.442		262.525
Fondo int. di mora v/ass.	49.312	997	10.875	-	39.434
TOTALE	28.950.779	2.571.584	800.739	270.750	30.992.374

C - Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo ammonta a € 1.770.257 (di cui € 763.624 presso l'INPS secondo le vigenti disposizioni da applicare alle aziende che superano i 50 dipendenti), con un aumento rispetto al precedente esercizio di € 120.460.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo complessivamente € 172.999 in conformità alle previsioni di legge; a fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del fondo per € 27.673 per erogazione di anticipazione a n. 2 dipendenti, oltre a € 23.150 per versamenti al fondo di previdenza integrativa contrattuale e € 1.716 per erogazione TFR a saldo a n. 1 dipendente cessato dal servizio.

D - DEBITI

I debiti esistenti a carico dell'azienda ammontano complessivamente a € 60.186.745, con una diminuzione nel corso dell'esercizio di € 6.205.890.

VOCE	AL 31.12.2017	AL 31.12.2016	DIFFERENZA
Verso Banche e Posta	-	-	
Mutui	22.492.745	23.481.700	- 988.955
Acconti	73.471	75.939	- 2.468
Fornitori	1.372.013	1.706.970	- 334.957
per Gestioni Speciali	29.156.068	33.819.910	- 4.663.842
destinati finalità L.513		-	-
destinati finalità L.560		-	-
non destinati alle finalità		-	-
tributari	994.037	1.198.673	- 204.636
previdenziali	3.313	3.254	59
altri debiti	6.095.098	6.106.189	- 11.091
TOTALE	60.186.745	66.392.635	- 6.205.890

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

Non si rilevano debiti nei c/c bancari e postali.

I mutui che esprimono debiti esigibili oltre l'esercizio successivo, espongono un saldo di € 22.492.745, con una diminuzione di € 988.955 pari al pagamento delle quote capitale sui mutui già

in ammortamento, di cui quelli con scadenza oltre i 5 anni ammontano ad € 15.185.738. 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 € 73.471.

I debiti verso i fornitori ammontano a complessivi € 1.372.013 e comprendono anche il conto fornitori c/fatture da ricevere per € 709.123; rispetto al bilancio precedente, si rileva una diminuzione € 334.957.

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 € 994.037 al lordo dei relativi acconti.

I debiti verso gli Enti previdenziali di € 3.313 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 € 6.095.098 e registrano una diminuzione di € 11.091 rispetto al 31 dicembre 2016.

Il dettaglio degli altri debiti è così composto:

- Depositi cauzionali	€	1.206.929
- Personale c/retribuzioni	€	-
- Debiti diversi quota residuale Gestione alloggi comunali	€	448.463
- Debiti vari per versamenti da inquilini non dovuti	€	60.574
- Alloggi e locali c/prezzo	€	4.575
- Debiti v/comuni morosità gestione alloggi	€	836.982
- Debiti vari e contabilizzazioni ante 1987	€	2.628.016
- Debiti finanz. interv. G.O.	€	<u>909.559</u>
	€	6.095.098

E - RATEI E RISCONTI PASSIVI

Detta voce espone un valore complessivamente pari a € 698.062; la variazione negativa in confronto al precedente saldo al 31/12/2016 risulta di € 136.455.

Il dettaglio è così composto:

Ratei e risconti passivi

c/c postale	151
Creditori vari per spese da liquidare	238.311
Dipend.ti retrib./miss./trasf./produtt.	352.892
Amministr./sindaci/organismo di vigilanza	6.574

Enti previdenziali	99.554
Oneri tenuta c/c bancari e postali	451
Interessi attivi anticipati	0
Canoni di locazione	129
Altre spese tecniche	0
TOTALE	698.062

Le variazioni più significative sono relative alla voce creditori diversi per spese da liquidare (- € 113.702) riferita per la maggior parte all'imputazione degli interessi su mutui di competenza dell'esercizio.

CONTI D'ORDINE

Dal 01/01/2016 i conti di ordine non sono più rappresentati nel nuovo schema di bilancio di cui al D.Lgs. 139/2015.

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 2017 ammonta a € 18.353.969 e registra una diminuzione di € 953.642 che viene analizzata in dettaglio nelle tabelle di seguito riportate.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi ammontano complessivamente a € 16.951.688 con un aumento rispetto al 2016 di € 7.255.

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

VOCE	AL 31.12.2017	AL 31.12.2016	VARIAZIONI
Ricavi vendite locali	1.000	40.369	-39.369
Canoni di locazione	14.996.371	14.939.645	56.726
Canoni diversi	228	228	0
Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	1.040.791	1.100.949	-60.158
Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	114.749	70.955	43.794
Corrispettivi per servizi a rimborso	102.114	124.864	-22.750
Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	696.435	667.423	29.012
TOTALE	16.951.688	16.944.433	7.255

Si può notare una sostanziale invarianza complessiva delle voci che compongono tale categoria dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Per un'approfondita analisi sull'argomento dei canoni di locazione che registrano un aumento di € 56.726, si rimanda alle maggiori specifiche su questa voce fornite dalla Relazione sulla Gestione nell'apposito paragrafo.

VARIAZIONE DELLE RIMANENZE E DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Il bilancio dell'Azienda non presenta 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 € 1.402.281 registrando una diminuzione di € 960.897 rispetto al passato esercizio.

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

VOCE	AL 31.12.2017	AL 31.12.2016	VARIAZIONI
Rimborsi e proventi diversi	282.849	205.346	77.503
soprawvenienze e insussitenze di passivo	147.094	133.661	13.433
Rimborsi dallo Stato CER per G.S.	107.544	155.652	-48.108
Plusvalenze di alienazione di beni patrimoniali	863.011	1.457.624	-594.613
Contributo dello Stato c/esercizio	1.783	917	866
Contributo di altri Enti c/esercizio	0	409.978	-409.978
TOTALE	1.402.281	2.363.178	-960.897

La variazione in diminuzione di € 594.613 è da attribuire al minore volume di vendite di alloggi, e quindi di plusvalenze patrimoniali realizzate, registrato nel 2017 rispetto al 2016. L'azzeramento della voce relativa ai contributi di altri Enti in c/esercizio è riconducibile all'assenza nel 2017 di tale tipologia di contributi, invece presenti nel 2016 in riferimento a contributi su interventi di manutenzione ordinaria.

B - COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione sono pari a complessivi € 17.089.473 registrando una diminuzione di € 417.294 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 € 347 e si riferiscono ad esigui acquisti di materiali di consumo vari.

COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano a € 3.633.160 registrando una lieve diminuzione di € 12.302 in confronto a quanto riportato nel precedente bilancio.

Di seguito si evidenziano le voci di dettaglio:

VOCE	AL 31.12.2017	AL 31.12.2016	VARIAZIONI
Spese generali	614.436	592.406	22.030
Spese di amministrazione stabili	1.134.458	1.182.039	-47.581
Spese di manutenzione stabili	1.708.113	1.607.386	100.727
Spese per servizi a rimborso	85.720	93.753	-8.033
Spese per interventi edilizi	90.433	169.878	-79.445
TOTALE	3.633.160	3.645.462	-12.302

Si noti in particolare l'aumento di € 100.727 della voce per manutenzione degli stabili, compensata dalla diminuzione registrata alla voce A7.660.300.00001 per accantonamenti relativi a manutenzione e la diminuzione della voce spese per interventi edilizi relativa in prevalenza alle spese per consulenze tecniche.

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 € 67.385, con una diminuzione rispetto all'anno precedente di € 2.707, riferito alla voce canoni di noleggio a lungo termine, quale modalità in uso del parco auto ritenuta la più opportuna da utilizzare.

COSTI PER IL PERSONALE

Detti costi, dell'importo complessivo di € 3.537.811 sono diminuiti di € 96.144 per effetto di minori oneri per incentivi di cui all'art.113 del D.Lgs. 50/2016 e minori oneri per provvista esodo di cui alla L. 92/2012, in conseguenza al pensionamento nel 2017 di una delle cinque unità di personale interessate.

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

- salari e stipendi	€ 2.366.214 (+ 43.292 rispetto al 31/12/2016)
- oneri sociali	€ 691.007 (- 19.274 rispetto al 31/12/2016)
- trattamento di fine rapporto	€ 165.611 (+ 7.198 rispetto al 31/12/2016)
- altri oneri	€ <u>314.979</u> (- 127.360 rispetto al 31/12/2016)
Totale	€ 3.537.811 (- 96.144 rispetto al 31/12/2016)

Nel prospetto che segue si riportano, in forma dettagliata, i dati relativi alla consistenza del personale nelle due U.O. al 31 dicembre 2017, che risulta di complessive n. 60 unità.

Area/Livello CCNL Federcasa	Personale in servizio ATER UMBRIA
Dirigenza	2
Q1	4
Q2	5
A1	3
A2	8
A3	12
B1	10
B2	2
B3	11 di cui 5 a t.d.
C1	0
C2	3
TOTALE	60 di cui 5 a t.d.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 43.045 e sono relativi alle omonime voci B3 e B7 dell'attivo.

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 € 1.627.316 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 presenta le rimanenze di materie prime e sussidiarie di cui al punto B11 del conto economico.

ACCANTONAMENTO PER RISCHI

L'accantonamento di esercizio per rischi su crediti verso gli utenti compresi nell'attivo circolante, ammonta a € 1.350.000, a fronte di presunte inesigibilità dei canoni e dei servizi, costituite come posta rettificativa dei crediti stessi (esposti nell'attivo circolante); vi è poi l'ulteriore accantonamento per rischi su crediti v/altri, esposto anch'esso come posta di rettifica dei crediti, per un importo di € 330.000, in relazione a crediti anche per anticipazioni su lavori per interventi edilizi per conto di alcuni Comuni, effettuato in via prudenziale come consigliato dal Collegio Sindacale.

Un ulteriore importo di € 60.000 è stato accantonato per la possibile regolarizzazione verso l'INPS di oneri contributivi di malattia e maternità sulle spese del personale fino al 31/12/2016, oltre ad € 997 per accantonamento al fondo rischi su indennità di mora e ad € 47.055 per futuri oneri relativi a eventuali rischi futuri per cause legali su interventi edilizi.

ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce espone un importo di € 2.463.532 relativo per € 1.333.182 alla "ricostituzione finanziaria" del valore dei beni gratuitamente devolvibili mediante accantonamenti annuali a titolo di "ammortamento finanziario", per € 1.102.850 (- 102.504 rispetto all'importo al 31/12/2016) relativo all'accantonamento al fondo manutenzione, oltre ad € 27.500 per accantonamento effettuato al Fondo acquisto beni e strumentazioni varie, ai sensi del c. 4, art. 113, D.Lgs. 50/2016.

Si può dettagliare l'importo di € 1.102.850 come segue:

- € 167.883 per i lavori di manutenzione affidati mediante appalti "aperti", secondo la vigente disciplina legislativa, impegnati nell'esercizio 2017 i cui lavori saranno eseguiti nel corso del 2018;
- € 864.967 per lavori di manutenzione e/o ristrutturazione di stabili che consentirà di effettuare gli interventi che si renderanno necessari nel corso del 2018;
- € 70.000 per manutenzione sede.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di € 3.928.825, inferiore rispetto all'anno precedente per € 1.199.622.

Al suo interno una delle componenti più rilevanti è rappresentata dalla quota di eccedenza costi/ricavi degli alloggi di edilizia sovvenzionata calcolata ai sensi della vigente normativa contenuta nell'art. 13 della LR 23/2003 e succ. mod., pari ad € 1.690.443, di cui all'apposita tabella al paragrafo "Monte canoni" contenuta nella relazione sulla gestione.

Altre componenti importanti non collegate con importi relativi ai ricavi sono le seguenti:

- contributi associativi diversi	€	26.670
- spese sociali e per l'informazione dell'utenza	€	27.746
- Imposte di registro e di bollo e altre imposte	€	180.826
- I.V.A. indetraibile pro-rata	€	315.541
- Imposte IMU, TASI e TARI	€	643.192

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 € 252.279, oltre ad € 91.226 per interessi sui conti di tesoreria e altri c/c bancari; l'importo di altri proventi diversi dai precedenti ammontano ad € 38.769 per un totale complessivo di proventi finanziari di € 382.274, con il seguente dettaglio:

VOCE	AL 31.12.2017	AL 31.12.2016	VARIAZIONI
Interessi attivi bancari	52.056	19	52.037
Interessi attivi postali			0
Interessi attivi tesoreria	39.170	48.474	-9.304
Interessi su titoli emessi dallo Stato			0
Interessi su obbligazioni	0	35.000	-35.000
Interessi su altri titoli a reddito fisso	252.279	408.369	-156.090
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante			0
Interessi attivi diversi	6	13	-7
Interessi da assegnatari	10.875	12.885	-2.010
Contributi dallo Stato c/interessi su mutui			0
Contributi di altri Enti c/interessi su mutui	27.888	27.888	0
TOTALE	382.274	532.648	-150.374

Gli interessi su mutui ed altri oneri finanziari sostenuti dall'Azienda nell'esercizio ammontano ad € 532.950, quali risultanti dal seguente prospetto:

VOCE	AL 31.12.2017	AL 31.12.2016	VARIAZIONI
Interessi su debiti diversi	484	544	-60
Interessi su mutui	532.466	657.835	-125.369
TOTALE	532.950	658.379	-125.429

Si noti la contrazione dei proventi e oneri finanziari per effetto della riduzione dei tassi interesse vigenti di mercato e della scadenza di taluni investimenti con rendimento maggiore, oltre che della surroga effettuata nel 2017 dei mutui a tasso fisso.

D - RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

Non sono state effettuate rettifiche di valore di attività finanziarie.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Ammontano a complessivi € 727.867 di cui € 925.202 per IRES, € 266.532 per IRAP, ridotte di € 463.867 per imposte anticipate su oneri la cui competenza temporale (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 € 463.867, di cui alla voce C Il 5-ter dello Stato patrimoniale e alla voce 20 del conto economico:

AMMONTARE DELLE DIFFERENZE TEMPORANEE:

Descrizione	2017
Totale differenze temporanee imponibili	
IRES differita	
IRAP differita	
Imposte differite totali	
Fondo imprevisti e tasse future	
Accantonamento rischi su crediti	1.680.000
Accantonamento manutenzione stabili	1.102.850
Accantonamento rischi per cause legali	107.055
Fondi oneri futuri	
Fondo acquisti beni strumentali art. 113 c. 4 D.Lgs. 50/2016	27.500
Totale differenze temporanee deducibili	2.917.405
IRES anticipata	350.088
IRAP anticipata	113.779
Imposte anticipate totali	463.867

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

Attivo	C	II	5-ter	Crediti per Imposte Anticipate	saldo al 31/12/2016	incrementi		decrementi		saldo al 31/12/2017
						per accanton amenti	per ricostit uz.fondi man.	per utilizzo fondi	per cong. variaz. % Ires	
				CREDITI PER I.R.A.P.	295.914	113.779		35.537		374.156
				CREDITI PER I.R.E.S.	938.029	350.088		109.343		1.178.774
				TOTALE CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	1.233.943	463.867	0	144.880	0	1.552.930
CE			20)	Imposte sul reddito dell'esercizio	I.R.E.S.	I.R.A.P.		Totale		
				Imposte correnti	815.859	230.995		1.046.854		
				Utilizzo imposte anticipate	109.343	35.537		144.880		
				Rilievo imposte anticipate	-350.088	-113.779		-463.867		
				TOTALE IMPOSTE D'ESERCIZIO	575.114	152.753		727.867		

RISULTATO DI ESERCIZIO

Il risultato dell'esercizio 2017 viene determinato in € 385.953, con una variazione contabile netta negativa rispetto al 2016 di € 114.107, poiché tale ultimo esercizio chiudeva con un utile d'esercizio di € 500.060.

F.to IL PRESIDENTE

(Dr. Alessandro Almadori)

Terni, lì 12/06/2018

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO

AL 31 DICEMBRE 2017

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2017 ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c..

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

A) RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio di ATER UMBRIA Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Regione Umbria, d'ora in avanti ATER, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione. Il progetto di bilancio, in merito al quale riferiamo, evidenzia un utile di esercizio di € 385.953, e si riassume nei seguenti dati:

STATO PATRIMONIALE	
B I - Immobilizzazioni Immateriali	€ 129.965,00
B II - Immobilizzazioni Materiali	€ 556.520.450,00
B III - Immobilizzazioni Finanziarie	€ 93.246,00
C II - Crediti	€ 22.279.984,00
C III - Attività finanz. che non costit. .immobiliz.	€ 12.713.110,00
C IV - Disponibilità liquide	€ 33.738.650,00
D I - Ratei e risconti attivi	€ 182.115,00
TOTALE ATTIVO	€ 625.657.520,00
A - Patrimonio Netto	€ 531.624.129,00
Utile di Esercizio	€ 385.953,00
B - Fondi per Rischi ed oneri	€ 30.992.374,00
C - Trattamento di fine rapporto di lavoro	€ 1.770.257,00
D - Debiti	€ 60.186.745,00
E - Ratei e risconti Passivi	€ 698.062,00
TOTALE PASSIVO	€ 625.657.520,00

CONTO ECONOMICO	
<i>A 1) - Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	<i>16.951.688</i>
<i>A 5) - Altri Ricavi e proventi</i>	<i>1.402.281</i>
<i>Totale Valore della Produzione A)</i>	<i>18.353.969</i>
<i>B 6) - Costi per materie prime, sussid .e merci</i>	<i>347</i>
<i>B 7) - Costi per servizi</i>	<i>3.633.160</i>
<i>B 8) - Costi per godimento di beni</i>	<i>67.385</i>
<i>B 9) - Costi per il personale</i>	<i>3.537.811</i>
<i>B 10) - Ammortamento e svalutazioni</i>	<i>1.670.361</i>
<i>B 12) - Accantonamento per rischi</i>	<i>1.788.052</i>
<i>B 13) - Altri Accantonamenti</i>	<i>2.463.532</i>
<i>B 14) - Oneri diversi di gestione</i>	<i>3.928.825</i>
<i>Totale Costi della Produzione B)</i>	<i>17.089.473</i>
<i>Differenza fra valore e costo della produz. A-B</i>	<i>1.264.496</i>
<i>C 16) - Altri proventi finanziari</i>	<i>382.274</i>
<i>C 17) - Interessi ed altri oneri finanziari</i>	<i>-532.950</i>
<i>Totale Proventi e Oneri Finanziari</i>	<i>- 150.676</i>
<i>Risultato prima delle Imposte</i>	<i>1.113.820</i>
<i>G - Imposte sul reddito d' esercizio</i>	<i>- 727.867</i>
<i>RISULTATO DI ESERCIZIO</i>	<i>385.953</i>

Elementi alla base del giudizio

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

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

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte. Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Ente.

Responsabilità dei revisori per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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

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

esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Ente;

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. La nostra conclusione si è basata sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Ente cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31/12/2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio al 31/12/2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi. A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio al 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

B) RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

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

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

Abbiamo partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né

operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio dell'Ente.

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

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

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

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

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

Per quanto riguarda ulteriori argomenti che si ritiene di evidenziare, anche tenuto conto delle caratteristiche dell'Ente, è stata verificata 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 € 4.769.443, ha condotto a ritenere correttamente stimato l'accantonamento 2017 effettuato dal Consiglio di Amministrazione nell'esercizio in corso, pari ad € 1.350.000, secondo i criteri descritti nella relazione sulla gestione. Risultano altresì accantonati ulteriori € 330.000 con riferimento a crediti vantati verso la P.A., in linea con le raccomandazioni espresse dallo scrivente Collegio. Sull'adozione da parte dell'Ente di tale prudente e virtuoso comportamento contabile, il Collegio ne prende favorevolmente atto.

In ordine allo stato della morosità il Collegio, prendendo atto degli accantonamenti effettuati, raccomanda all'Organo Amministrativo di proseguire l'attività di costante monitoraggio e, in linea con quanto già osservato dal Collegio in sede di parere al bilancio di previsione 2018/2020, di mantenere sempre un atteggiamento di generale prudenza nella conduzione delle operazioni

finanziarie, al fine di mantenere integra la possibilità di ricorso a provviste finanziarie per fronteggiare eventuali situazioni conseguenti alla morosità nonché ad altre situazioni oggi non ragionevolmente prevedibili; in particolare si raccomanda di accelerare il più possibile il recupero della morosità in esame che rappresenta circa il 28% dei ricavi di esercizio.

In Nota Integrativa è specificamente indicata la parte di crediti afferenti la gestione speciale. Si evidenzia che l'entità del Fondo è ampiamente conforme a quanto previsto dal regolamento di cui alla D.C.A. n. 77 del 27/12/2012.

Non abbiamo ulteriori osservazioni da riferire, ad eccezione del fatto che anche quest'anno il bilancio risulta approvato nel più lungo termine consentito dal codice civile (180 giorni dalla chiusura dell'esercizio); le motivazioni risultano illustrate nella relazione sulla gestione. Ciò ha comportato l'esigenza - deliberata in CDA - di un maggior tempo a disposizione per la redazione ed approvazione del bilancio di esercizio 2017.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli amministratori.

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

Perugia, 19 giugno 2018

Il Collegio Sindacale

F.to Il Presidente

Leonardo Falchetti

F.to I Sindaci Effettivi

Anna Maria Baroni

Claudio Colonna