

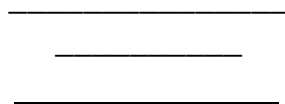
**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Regione Umbria**



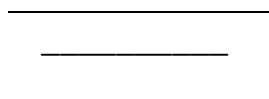
**RELAZIONI ALLEGATE
AL
BILANCIO CONSUNTIVO
ESERCIZIO 2018**



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Regione Umbria



RELAZIONI ALLEGATE
AL
BILANCIO CONSUNTIVO
ESERCIZIO 2018



* *

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 2018

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Consiglieri, Signori Sindaci,

i risultati di questo Bilancio Consuntivo - nel confronto con i precedenti - dimostrano la capacità di questa Azienda nel mantenere un buon equilibrio dei conti e una discreta capacità di accantonamento di somme destinate a varie partite.

Le maggiori preoccupazioni però, in questo senso e in prospettiva futura, derivano da una diminuzione del monte canoni quasi costante. Proprio in riferimento a queste criticità, va sottolineata la scelta di destinare al fondo per i crediti inesigibili ulteriori somme, per un importo pari a 1.700.000,00 euro ed un totale di 5.847.993,00 euro accantonati negli anni. La morosità che rimane elevata va sicuramente messa in relazione al momento di estrema difficoltà del tessuto socio-economico umbro, così come rilevato da diverse fonti ed istituti, inserito in un contesto nazionale di perdurante criticità. La D.G.R. 478 del 18/04/2019 che introduce la determinazione del reddito, ai fini della determinazione dell'affitto, attraverso il sistema ISEE porterà sicuramente ad uno scenario più realistico rispetto al reale stato di difficoltà delle famiglie all'interno del patrimonio di ERP.

La novità costituita dal cosiddetto "reddito di cittadinanza" potrebbe portare ad importanti novità su questo fronte. Nella stessa misura è infatti previsto che una parte del reddito (30%) sia obbligatoriamente da destinare al pagamento di affitti. Occorrerà capire con quali strumenti e accordi, per esempio con l'INPS, si riuscirà a tenere sotto controllo questa importante risorsa che potrebbe portare, se ben gestita, a un miglioramento di diverse situazioni di morosità.

Nello stesso tempo l'Azienda, partecipando al progetto "Casa Lab" e "Casa Manager" con la SDA Bocconi, sta mettendo in campo progetti innovativi sia sul fronte della gestione della morosità, sia sul fronte delle procedure adottate per le manutenzioni degli alloggi sfitti. Con il doppio obiettivo di migliorare il rapporto e la collaborazione con gli inquilini e migliorare l'efficacia e l'efficienza nella gestione delle morosità e nel recupero, riattamento degli alloggi.

L'impegno aziendale nella formazione del personale, nell'incremento delle competenze e delle capacità manageriali della struttura è chiaro ed è teso al raggiungimento di un sempre maggiore livello di operatività. Rispetto a ciò va segnalato un ulteriore e importante progetto in cui è coinvolta Ater Umbria insieme ad altre due realtà nazionali, Aler Milano e Aster Foggia, relativo alla Gestione Sociale dell'inquilinato. Con un programma di formazione del personale, promosso da Federcasa in collaborazione sempre con la SDA Bocconi e con la Bicocca di Milano, rivolto allo studio e alla modellizzazione di un servizio di gestione, che prenda in considerazione la possibilità di stabilizzare e mettere in comunicazione la rete del welfare intorno ai "nostri" nuclei familiari e costituire un importante punto di riferimento per programmare nuove politiche utili al sostegno e alla collaborazione con i nostri inquilini.

Rispetto alla manutenzione del patrimonio, come evidenziato nelle precedenti relazioni, i finanziamenti POR-FESR 2014-2020 ci stanno consentendo la realizzazione di nuovi interventi di riqualificazione energetica degli edifici e la "coda" dei finanziamenti della legge 80/2014 ci consente di proseguire con gli interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi da riattivare e riassegnare.

Queste misure che ci stanno permettendo di procedere con un miglioramento complessivo dello stato del patrimonio gestito hanno il solo difetto di non essere misure strutturali. La riforma dei nostri enti non è completa, come già evidenziato in altre relazioni, e diventa sempre più urgente e necessario riflettere sul futuro dell'ERP e su quali politiche si possono mettere in campo per mantenere in equilibrio questi nostri enti e metterli nelle condizioni di operare sempre più efficacemente sia alla domanda sempre più pressante di alloggi per fasce deboli e medie sia alla richiesta dei cittadini rispetto alla riqualificazione e rigenerazione dei nostri quartieri.

In conclusione e nonostante le criticità esposte, i dati contabili contenuti nel consuntivo di bilancio dell'annualità 2018 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, nonché dalla valutazione del rischio di crisi aziendale, come da apposito paragrafo inserito in calce alla nota integrativa, ai sensi della normativa ivi richiamata.

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 € 452.332, maggiore del risultato ottenuto per l'esercizio 2017 che è stato di € 385.953.

Più in dettaglio, si riscontra che l'utile operativo lordo è quantificato in euro 1.365.401 a fronte del consuntivo 2017 di euro 1.264.496, mentre il rapporto tra proventi e oneri finanziari presenta un saldo negativo di euro 122.755, contro 150.676 euro del consuntivo 2017, avendo conseguito una sostanziale invarianza nel rendimento delle 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 e nonostante la stipula di un nuovo mutuo per finanziare l'acquisto del complesso edilizio sito in Perugia - Monteluce.

Il saldo attivo lordo prima delle imposte ammonta perciò a 1.242.646 euro, che tuttavia viene considerevolmente ridotto dalle imposte sul reddito (IRES – IRAP) di 790.314 euro di competenza dell'esercizio.

L'utile come sopra accertato per 452.332 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 2018 ha rispettato complessivamente le previsioni iniziali di bilancio, assestate per effetto delle variazioni apportate in base ai provvedimenti adottati dal competente Organo.

ATTIVITÀ EDILIZIA

Nel 2018 l'attività lavorativa del Servizio Tecnico è stata fortemente incentrata nella programmazione e progettazione a seguito degli eventi sismici. L'Azienda è stata infatti chiamata ad intervenire nella progettazione degli edifici, sia di proprietà che gestiti. A seguito della emanazione di numerose ordinanze e della Legge Regionale 1/2017, si è giunti alla progettazione esecutiva di n. 10 interventi, all'interno dell'area del cratere, fortemente danneggiati dal sisma. Gli interventi di cui sopra sono così suddivisi:

- 3 interventi nel Comune di Norcia in località Case Sparse per complessivi 23 alloggi;
- 1 intervento nel Comune di Sellano in località Postignano per numero 8 alloggi;
- 10 alloggi da recuperare nel Comune di Cascia via Graziani 17/19;
- 3 alloggi da recuperare nel Comune di Cerreto di Spoleto in via Santa Caterina 1/a;
- 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 esecutivo, solo 8 su 10 sono stati ammessi a finanziamento ed approvati dal Servizio Opere Pubbliche e beni culturali con Decreto del Dirigente n. 446 del 17/12/2018. I due interventi di Preci via Catani 5 e 9 che non hanno trovato capienza in questa prima fase saranno presumibilmente finanziati, in un secondo momento, con le economie provenienti dagli altri interventi di cui sopra.

Gli interventi finanziati sono ancora in fase di affidamento anche a seguito della complessa normativa, vedi D.Lgs 56/2017 e s.m.i., che stabilisce delle rigide metodologie di progettazione, di appalto e successivamente di esecuzione e alla necessità di un'approvazione preventiva da parte di ANAC.

Nell'anno 2018 l'Azienda è stata ancora 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, con annualità eccedenze 2017 lett. a), sono stati riqualificati e rimessi nel mercato più di 300 alloggi, nei comuni di Terni, Perugia, Foligno, Spoleto, Todi, Umbertide ed altri con un impegno di spesa di quasi € 4.000.000.

Sono inoltre proseguiti i lavori relativi all'intervento di Torgiano Via della Rimembranza. Il progetto finanziato con i fondi del POA 2008/2009, prevede la realizzazione di n. 6 alloggi da locare a canone concordato ad anziani autosufficienti. L'area è in zona centrale e ben servita e su un edificio già vincolato dalla Soprintendenza per i beni Storici e Architettonici.

Nel corso dell'anno, 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 approvati dalla Regione dell'Umbria con D.G.R. n. 1831 del 13.12.2010.

Per quanto attiene il programma operativo annuale POA 2010, che prevedeva ancora n. 3 interventi di recupero di alloggi da locare a canone sociale, si è provveduto a consegnare agli aventi diritto, gli alloggi realizzati in Massa Martana e Castiglione Foscio mentre rimane ancora in attesa di appalto l'intervento di recupero di un immobile nel centro storico del 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. Parallelamente è stato concordato che Ater provvederà anche alla ristrutturazione di parte dell'edificio posto al piano terra destinato ad attività scolastica. E' stato anche 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.

Nel corso del 2018 sono stati realizzati 3 interventi, nei comuni di Ficulle, Montone e Giano dell'Umbria finanziati con i Fondi del PUC3. L'intervento nel Comune di Ficulle ha consentito il recupero di due alloggi per un importo complessivo di circa € 80.000, mentre quello nel Comune di Giano dell'Umbria ha consentito il recupero di un alloggio per € 38.000. Nel Comune di Montone invece si è intervenuti nel recupero delle facciate dell'ex ospedale sito in corso Garibaldi per un importo di circa € 100.000.

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. L'intervento ha subito un modesto ritardo nei tempi di affidamento in quanto si è dovuto provvedere allo sgombero dell'area attigua all'edificio oggetto di intervento, spazio indispensabile all'accantieramento dello stesso.

L'anno 2018 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 nel corso del 2018 a seguito di accordi con l'Amministrazione comunale si sono trasformati in un progetto per una stazione per l'Arma dei Carabinieri. L'operazione prevedeva anche l'esecuzione di una serie di interventi infrastrutturali, fra i quali la modifica della viabilità, con realizzazione di un sistema di marciapiedi in grado di collegare l'edificio, che nel passato probabilmente era adibito ad ex posta, al centro storico del paese. La parte dell'intervento relativa alle opere di urbanizzazione è stata quasi ultimata.

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, avvenuto nel giugno 2018, dell'immobile ad uso residenza per studenti, localizzato nei lotti B e C del comparto Montelucente, destinato alla locazione a favore di ADISU.

Nei primi mesi del 2018, dopo molteplici sopralluoghi e verifiche effettuate sia dal punto di vista tecnico che amministrativo l'edificio è stato preso in carico dall'Adisu che ha provveduto alla locazione dello stesso agli aventi diritto.

Nel corso del medesimo anno 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.

Infine, nell'anno 2018 è proseguita l'attività di finanziamento ed erogazione dei fondi stanziati per gli interventi su immobili a proprietà mista Ater, con predominanza di privati, previa raccolta ed esame della documentazione tecnico/amministrativa giustificativa. Anche quest'anno 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 è stata suddivisa in due settori di intervento, il primo è quello della manutenzione su chiamata, 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 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 2018, quale risulta dall'assestamento al bilancio di previsione per gli interventi di manutenzione su chiamata relativi agli alloggi e locali ammonta ad € 2.512.000,00.

Sono stati effettuati n. 1350 interventi manutentivi su chiamata con ordinativi con un costo medio per ciascun intervento di circa € 862,89.

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)	€ 1.164.903
Rimborsi quote man. stabili autogestiti (vedi bilancio conto 98.580.300.4)	141.740
Contributi lavori manutenzione (vedi bilancio conto 98.580.300.5)	0.00
Manutenzione locali (vedi bilancio conto 98.580.300.10)	92.483
Totale	1.399.126

Fondo accantonamenti economie anni precedenti	59.012
Fondo accantonamenti 2016	35.779
Fondo accantonamenti 2017	346.827
Totale	441.618

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. Quest'ultima tipologia di interventi è stabilita dal Consiglio di Amministrazione. Il Consiglio ha infatti adottato un atto di indirizzo in merito alle modalità di esecuzione degli interventi di manutenzione sugli immobili gestiti, stabilendo che almeno il 65% 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 2018 sono stati banditi n.10 appalti distribuiti tra le due aree e le varie zone di intervento in cui è stato diviso il territorio della Regione.

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	414.433
Man. Eseguita su Imp. elevatori e contributi condomini	115.024
Manutenzione eseguita con affidamento - impianti anno 2018	288.647
Manutenzione eseguita con affidamento - opere edili anno 2018	346.799
Totale	1.164.903
Man. eseguita con accantonamenti anni precedenti	10.622,15
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anni precedenti	48.389,85
Man. eseguita con accantonamenti - impianti anno 2016	8.198,11
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anno 2016	27.580,89
Man. eseguita con accantonamenti - impianti anno 2017	151.781,91
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anno 2017	195.045,09
Totale	441.618

Per il 2018 risulta accantonato al fondo di manutenzione l'importo di € 1.102.547 da utilizzare negli anni successivi sia per interventi appaltati nel 2018 e ancora da completare, sia per interventi ancora da localizzare.

Manutenzione programmata

Nell'ambito dell'attività connessa alla manutenzione straordinaria del patrimonio ATER si è regolarmente provveduto all'avvio e completamento di vari interventi, localizzati dall'Ente nel corrispondente Programma Annuale e a suo tempo approvati; 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 2018, hanno riguardato l'esecuzione di opere urgenti ed indifferibili su proprietà 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, a seguito dei minori introiti dal punto di vista degli affitti e 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 concretizzata, per l'anno 2018, attraverso un cofinanziamento di fondi Ater - G.S.E e POR-FESR 2014-2020, ed ha portato alla realizzazione di 27 interventi di riqualificazione energetica su edifici residenziali di proprietà pubblica. Gli interventi di cui sopra sono stati realizzati in due stralci. Il primo ha portato alla realizzazione di 13 interventi nei Comuni di Terni e Perugia per circa € 500.000, il secondo si è concretizzato con la realizzazione di 24 interventi nei comuni di Assisi, Bevagna, Bettona, Città della Pieve, Montone, Paciano, Perugia e Terni per circa € 1.000.000.

A seguito della pubblicazione del bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane dei comuni capoluogo di provincia di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 25 Maggio 2016, il Comune di Perugia, in qualità di potenziale vincitore e soggetto ammesso a finanziamento, ha predisposto tutta la procedura per il coinvolgimento di soggetti privati interessati a cofinanziare progetti ammissibili ai sensi del richiamato DPCM e situati all'interno della perimetrazione ricomprendente fondamentalmente il quartiere di Fontivegge.

ATER Umbria, in qualità di proprietario di alcuni stabili ricompresi all'interno della perimetrazione suddetta nonché quale possibile soggetto attuatore e gestore di interventi di recupero anche su stabili in possesso di terzi, ha preso contatti con i competenti uffici dell'Amministrazione comunale al fine di concordare modalità, tempistiche ed oneri economici a carico dell'Azienda ed imputabili alle risorse nazionali.

Tra i progetti individuati nel bando sono ricompresi due interventi di recupero e adeguamento energetico di edifici di edilizia residenziale pubblica a canone sociale situati nella zona di Via Settevalli e più precisamente in via Del Cantone 4 e in via Diaz 168.

Gli interventi consistono in una serie di lavorazioni ed interventi finalizzati al recupero e alla riqualificazione anche energetica dei due edifici, oltre che della loro corte condominiale esclusiva. Gli edifici sono stati costruiti a metà degli anni 70 e costituiti da sei piani abitabili fuori terra, un piano terra con ingressi, locali di servizio, fondi e pilotis ed un piano interrato adibito ad autorimesse. Ater nel corso del 2018 ha provveduto a redigere i due progetti esecutivi per un importo complessivo dell'intervento di circa € 500.000.

ATTIVITA' PATRIMONIO

Programma alienazione alloggi Ater 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. Il piano di alienazione negli scorsi anni aveva portato alla vendita di un numero significativo di unità immobiliari. Nel corso del 2018, invece, non è stata venduta nessuna unità abitativa.

Nel corso del 2017 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 doveva permettere 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. Nel corso del 2018 sono stati venduti n. 2 alloggi per un importo complessivo di € 110.000.

MONTE CANONI 2018

Quasi scontato appare ormai affrontare preliminarmente qualsiasi considerazione sull'andamento dei canoni nell'arco temporale ricompreso dalle relazioni ai bilanci, preventivo e consuntivo, che da qualche anno vengono approvati, senza partire dalla situazione della riforma della legge regionale che di fatto, avendo appena superato tutte le fasi dell'iter legislativo, e dopo essere stato oggetto di plateali (e tardive) contestazioni da parte delle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative degli inquilini, non ha avuto nel corso del 2018 effetto su una situazione generale che, in edilizia sociale, vede una contrazione nelle emissioni totali dell'intero settore, ad eccezione di alcune singole tipologie contrattuali, dove la situazione permane quantomeno stabile.

Fatta questa doverosa premessa e andando ad analizzare i risultati dell'anno 2018 dai quali si rileva come il monte canoni totale (€ 15.382.311,59) sia stato inferiore a quello registrato alla fine dell'anno 2017 (€15.858.697,00), ripristinando un trend riscontrato negli anni precedenti al 2017, quando, ad esempio, nell'anno 2016 venne registrata una diminuzione del monte canoni di circa € 500.000,00 rispetto all'anno precedente, è solo su base analitica che potrà essere ricavato il senso generale dei risultati conseguiti, visto che si sono manifestati fenomeni specifici che hanno prodotto effetti diversi e, in alcuni casi, persino contrastanti.

Infatti, muovendo dalla situazione riscontrata in edilizia sociale, dove la nuova legge regionale dovrebbe rappresentare l'inversione di tendenza, con un nuovo sistema di determinazione dei canoni di locazione su base ISEE, e con una sostanziale modifica dei limiti delle aree in cui gli assegnatari vengono collocati per la specifica determinazione dei criteri per il calcolo di ogni singolo canone, che, come risultati attesi, dovrebbe comportare un aumento di circa il 5% del monte canoni totale, riscontriamo oggi una contrazione delle emissioni avente però anche motivazioni specifiche ed effetti probabilmente contingenti.

Circa € 100.000,00 di canoni in meno emessi in edilizia sociale risultano sostanzialmente concentrati, per lo meno per il 70%, nella situazione di stasi totale che ha caratterizzato il Comune di Terni per le ben note vicende politico-amministrative che ne hanno di fatto bloccato l'attività per gran parte dell'anno 2018, facendo venir meno nuove assegnazioni, tranne per un'evidente, ma tardiva, ripresa registrata negli ultimi mesi dell'anno, rappresentando così una grave problematica alla luce dell'ingente numero di alloggi che invece nel frattempo questa Azienda aveva ripristinato e messo a disposizione.

Continua a riscontrarsi il fenomeno di progressiva contrazione del monte canoni in edilizia agevolata e ad uso non abitativo a causa di tempi sempre più ampi di sfitanza, 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 idonei alloggi per le nuove assegnazioni, fenomeno registrato costantemente e sicuramente dovuto al progressivo incremento della vetustà degli immobili.

Assolutamente contingente è il risultato conseguito in materia di edilizia ad uso non abitativo dove la contrazione del monte canoni, come di seguito dettagliato, è stata di circa € 300.000,00 e dovuta alla definizione dell'annosa vicenda riguardante i canoni di locazione applicati per il complesso "Ruggero Rossi" sito in Perugia, Strada Trasimeno Ovest in relazione al quale l'accordo transattivo raggiunto ha portato, da un lato, al saldo delle somme maturate e, dall'altro, alla ridefinizione dei canoni applicati.

In generale, anche in questo specifico settore si riscontrano sempre maggiori difficoltà nella riassegnazione dei locali che tornano nella disponibilità dell'Azienda per la sempre più numerosa cessazione delle attività commerciali; i tempi di sfittanza tendono, in questo caso, ad allungarsi non solo perché gli interventi manutentivi risultano sempre più onerosi data la vetustà del patrimonio in questione, ma soprattutto per la difficoltà di reperire risorse a fronte degli oneri rappresentati dal continuo aggiornamento della normativa in materia di rilascio di titoli abilitativi specifici, con conseguente necessità di costante e consistente adeguamento delle strutture.

Nel corso dell'anno 2018 si deve anche constatare l'inversione di tendenza fino ad oggi rilevata nel settore dell'edilizia sociale di proprietà comunale da sempre caratterizzato da una notevole stabilità, dove la constatata contrazione delle emissioni di circa € 25.000,00 che, sia pur di scarsa rilevanza percentuale, è indice delle difficoltà che manifestano i Comuni nel collaborare al riattamento del patrimonio di loro proprietà; così come, in questo settore, si è rilevato un incremento delle richieste di revisione 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, fenomeno di fatto incongruente con il riscontrato incremento del canone medio arrivato ad € 122,50. Tutto ciò risulta evidentemente dovuto a quel fenomeno che la riforma della normativa sui canoni, appena approvata, vuole contrastare, ovvero che nei fatti sia solo una fetta dell'utenza di edilizia sociale che sostiene la "struttura" del monte canoni, quella rappresentata dagli assegnatari collocati nella fascia "B", dove i redditi percepiti, sia pure di non elevato ammontare, hanno carattere di stabilità e quindi di progressività nel tempo, garantendo il costante aumento del canone medio, e compensando, di fatto, lo scarso gettito derivante dai numerosi utenti collocati in fascia "sociale".

Continua incessante 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 in relazione ai risultati finali del 2018, non fa che confermare gli indici di valutazione emersi in sede di bilancio di previsione dove il previsto mancato incremento del monte canoni annuo, poi confermato con l'effettiva diminuzione dello stesso, faceva intravedere il rischio che non possa essere più garantita la copertura dei costi di gestione con effetti negativi sulla possibilità di attuare interventi di riqualificazione finalizzati alla buona conservazione del patrimonio.

Non c'è alcun dubbio che l'anno 2018, che a livello di economia generale è stato sicuramente un anno che ha scritto solo risultati negativi per ogni indicatore sociale, con una evidente contrazione dei servizi e dei contributi erogati alle fasce di cittadinanza socialmente più

deboli dalle strutture assistenziali istituzionalmente preposte. Tutto ciò ha rappresentato anche per l'Azienda un periodo di sostanziale stasi dal punto di vista gestionale del patrimonio: l'ingente ed importante attività svolta in tema di ripristino e miglioramento degli edifici dal punto di vista strutturale non ha avuto immediati ricadute dal punto di vista economico; lo sforzo profuso porterà sicuramente ad avere un patrimonio più adeguato e più resistente nel tempo, ma non sta producendo l'immediato effetto dell'incremento del flusso delle entrate.

E' quindi necessario che l'ottica dell'Azienda nel valutare gli effetti economici dell'impegno profuso in questo momento sia necessariamente spostata più avanti nel tempo, con una visione del medio-lungo termine, quando le risorse messe in campo nell'arco degli ultimi due anni produrranno i loro duraturi effetti, consentendo di superare il momento attuale di evidente contrazione dei canoni, diminuiti a causa delle riduzioni previste dalla normativa fino ad ora applicata in materia di edilizia sociale, nonché per quelle derivanti da ricontrattazione nel settore privatistico.

A) canoni assoggettati all'applicazione della L.R. n.23/2003	11.058.540,46
B) altri canoni	4.323.771,13
Totale canoni	15.382.311,59

Ulteriori, e comunque analoghe, considerazioni risultano valide anche in tema di canone medio mensile, che, come detto, alla data del 31.12.2018, è risultato pari a circa 122 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. 231 nuove assegnazioni in edilizia sociale nell'anno 2018 ammontante ad € 77,34, 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 1.517.619,87 euro, nonostante i relativi carichi fiscali di € 1.404.144,71 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 2018					
			STABILI IN LOCAZIONE - CANONI ANNUALI PREVISTI						
			RIEPILOGO DIMOSTRATIVO COSTI - RICAVI						

MOROSITA'

Dal consuntivo della contabilità dell'utenza relativa all'esercizio 2018 emerge un particolare parallelismo con quanto riscontrato nell'andamento dei canoni di locazione dove, come detto nel paragrafo precedente, risultati parzialmente negativi sono chiaramente scaturiti da situazioni assolutamente contingenti e, in quel caso, si auspica non ripetibili negli esercizi successivi.

Fenomeni di analoga natura si sono verificati anche nell'andamento degli incassi ma, in questo caso, producendo effetti sostanzialmente positivi; fenomeno, quest'ultimo, che porta ad identificare nella stabilizzazione dei risultati stessi il principale obiettivo per l'azione futura in questo specifico e delicato settore.

Si ricava, infatti, al 31.12.2018, 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 **€ 9.312.653,35** pari al **35,73%** del totale complessivo (competenza +residui).

Il risultato conseguito accertato è, dopo una lunga serie di anni, per la prima volta inferiore a quello dell'anno precedente, quando (al 31.12.2017) risultò 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 dato accertato in questa occasione, 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 2018 (O+P)	€ 26.066.162,40
--------------------------------	------------------------

INCASSI ANNO 2018 (Q)	€ 16.753.509,05
------------------------------	------------------------

RESIDUI ESISTENTI AL 31/12/2018 (S)	€ 9.312.653,35
--	-----------------------

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 conseguito in questo settore denota un tendenziale peggioramento rispetto all'anno precedente (+1,5% rispetto a quello dell'anno precedente) che però è in linea con l'andamento riscontrato in tutta l'edilizia sociale (+2,3%), dimostrando pertanto il venir meno di qualsiasi differenza nell'ambito dell'utenza di

edilizia sociale complessivamente intesa, visto che qualsiasi positivo o negativo effetto sulla morosità non deriva più dall'originaria "provenienza" dell'utenza, ma dalle condizioni economiche degli assegnatari che determinano una maggiore o minore capacità di pagamento.

Si assiste, pertanto, alla progressiva scomparsa della forbice, in passato molto più ampia fra la morosità riscontrata in edilizia sociale di proprietà comunale rispetto a quella di proprietà A.T.E.R. come evidenziato da una percentuale acquisita del 37,54% di morosità totale rispetto al 37,62% riscontrato nell'edilizia sociale di proprietà A.T.E.R., nonostante questo sia il settore in cui poteva essere maggiormente prevedibile il negativo effetto della scomparsa di qualsiasi intervento di sostegno diretto dei Comuni stessi a favore dei propri assegnatari.

ATER UMBRIA – SITUAZIONE CONTABILE AL 31/12/2018

ALLOGGI PROPR. ATER		RESIDUI AL 31/12/2018	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	11	4.763.970,50	9.022.724,41	8.600.783,14	5.185.911,77	37,62
-	12	82.553,42	121.704,21	121.063,69	83.193,94	0
-	13	26.169,43	42.884,99	46.779,38	22.275,04	0
-	14	1.197.711,10	2.562.035,10	2.535.844,17	1.223.902,03	32,55
-	-	A	B	-	C	0
-	TOTALI	6.070.404,45	11.749.348,71	11.304.470,38	6.515.282,78	36,56
-	-	-	-	-	-	0
ALLOGGI PROPR. STATO		RESIDUI AL 31/12/2018	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	16	2.462,75	22.533,99	22.237,63	2.166,39	0
-	19	619,87	69,60	15,36	674,11	0
-	TOTALI	1.842,88	22.603,59	22.252,99	1.492,28	-7,19
-	-	-	-	-	-	0
ALLOGGI PROPR. COMUNI		RESIDUI AL 31/12/2018	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	31	559.418,00	1.105.869,64	1.069.055,03	596.232,61	0
-	32	15.804,75	30.834,02	20.789,19	25.849,58	0
-	33	325.570,04	570.736,00	548.029,57	348.276,47	0
-	34	338.489,51	583.762,73	604.123,84	318.128,40	0
-	35	1.558,39	-	151,87	1.710,26	0
-	36	83.586,93	106.081,27	119.234,74	70.433,46	0
-	37	110.533,15	97.894,82	99.955,93	108.472,04	0
-	39	9,45	-	-	9,45	0
-	3A	3,83	-	-	3,83	0
-	3C	2.300,95	2.325,69	2.817,12	1.809,52	0
-	3D	6.737,33	2.169,87	1.833,51	7.073,69	0
-	3E	234,00	486,34	720,34	-	0
-	3F	6.047,73	37.248,43	23.402,95	19.893,21	0
-	3G	28.284,41	54.073,21	48.054,26	34.303,36	0
-	-	D	E	-	F	0
-	TOTALI	1.487.201,19	2.620.509,76	2.565.786,25	1.541.924,70	37,54
-	-	D	E	-	F	-
LOCALI E AREE		RESIDUI AL 31/12/2018	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	21	9.314,65	8.182,58	6.740,60	10.756,63	0
-	25	866.659,85	112.737,63	940.230,06	39.167,42	3,999
-	27	1.360,40	7.174,09	7.069,65	1.464,84	0
-	28	1.009.990,75	1.932.722,93	1.843.683,71	1.099.029,97	37,35
-	29	21,90	264,36	264,23	22,03	0
-	-	G	H	-	I	0
-	TOTALI	1.907.852,57	2.074.938,93	2.807.703,58	1.175.087,92	29,50
-	-	L	M	-	N	0,00
-	TOTALI LOCAZIONE	9.463.615,33	16.467.400,99	16.700.213,20	9.230.803,12	35,60
-	-	-	-	-	-	0
RISCATTI		RESIDUI AL 31/12/2018	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
RISCATTI			-	-		0
-	TOTALI	77.492,68	57.653,40	53.295,85	81.850,23	60,56
-	-	-	-	-	-	0
-	-	-	-	-	-	0
-	-	O	P	Q	S	0
-	TOTALI GENERALI	9.541.108,01	16.525.054,39	16.753.509,05	9.312.653,35	35,73

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 31/12/2018 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)	€ 535.706,75	€ 297.172,98	€ 832.879,73	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	€ 128.973,72	€ 312.104,91	€ 441.078,63	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 2018 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	€ 163.824,47	€ 276.333,68	€ 440.158,15	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	€ 871.150,49	€ 450.025,37	€ 1.321.175,86	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	€ 96.322,77	€ 357.029,48	€ 453.352,25	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)	€ 16.204,32	€ 15.847,44	€ 32.051,76	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	€ 1.057.553,86	€ 910.014,57	€ 1.967.568,43	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	€ 744.935,24	€ 693.072,45	€ 1.438.007,69	viene ritenuta congrua una previsione del 15% di rischio
M	crediti per i quali sono in essere procedure di sfratto	€ 913.609,30	€ 393.007,34	€ 1.306.616,64	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,	€ 601.689,44	€ 478.074,77	€ 1.079.764,21	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		€ 5.129.970,36	€ 4.182.682,99	€ 9.312.653,35	

L'analisi qualitativa mette in risalto, come preannunciato all'inizio di questo paragrafo, il dato più rilevante acquisito nell'analisi dei dati della morosità al 31.12.2018 e che ne ha determinato il risultato sostanzialmente positivo rispetto all'anno precedente.

Ci si riferisce a quanto evidenziato nella categoria sub. C, quella relativa ai crediti vantati nei confronti di Pubbliche Amministrazioni ed enti pubblici in genere, dove da un valore della morosità accertata al 31.12.2017 di € 1.265.446,44 si è passati ad € 441.078,63, il tutto per effetto dell'esito positivo di un'unica vicenda di cui si era già data specifica descrizione nella relazione al bilancio consuntivo dell'anno precedente, ovvero per l'intervenuto pagamento di circa 800.000 Euro relativi a un complesso immobiliare affittato all'ADISU per un collegio universitario, il cui contratto di locazione, scaduto a dicembre 2015, e per il quale era in fase di definizione la redazione di un nuovo contratto, è stato rinnovato, con l'immediato effetto di veder pervenire il pagamento della suddetta somma per indennità di occupazione a copertura del biennio 2016/2017 e parte del 2018.

Il verificarsi della suddetta circostanza ha pertanto determinato il valore positivo rilevato nell'anno 2018 e ha, comunque, rappresentato un importante elemento che conferma e rafforza i criteri cautelativi di cui il Collegio dei Revisori aveva raccomandato l'adozione già a fine anno 2016.

Infatti, è risultato veritiero l'atteggiamento cautelativo del Collegio che si basava sulla considerazione che andava modificato il criterio in base al quale in passato la morosità ascrivibile a pubbliche amministrazioni poteva essere considerato 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. Infatti, sempre in relazione a tale considerazione, in questa occasione, paradossalmente, si può rilevare che la regolarizzazione di un solo rapporto con un solo ente pubblico può avere effetti decisivi sull'andamento di una intera gestione annuale, giustificando, pertanto, la massima attenzione richiesta dal Collegio in un settore importante come quello considerato.

Si conferma, pertanto, l'opportunità della costituzione, cautelativamente disposta già dall'anno 2018, di un fondo minimo di garanzia del 15% della morosità totale rilevata.

Prendendo in considerazione le categorie per le quali sono state previste le più basse percentuali di copertura del rischio, in particolare quelle sub D, in cui sono ricompresi crediti derivanti dal mancato pagamento di una o due mensilità di competenza e quella sub B, in cui sono ricompresi crediti maturati al 31.12.2018 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 è valutato conveniente l'avvio di azioni esecutive, se ne può riscontrare un incremento in totale (€1.273.037,88 al 31.12.2018 contro € 1.187.838,17 al 31.12.2017) che però hanno sicuramente caratteristiche tali per cui 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.

L'incremento riscontrato e il valore assoluto elevato delle categorie considerate costituisce elemento che giustifica l'ottimistica previsione di un rapido recupero dell'ingente ammontare comunque registrato, in quanto l'azione di sollecito e recupero esercitata dagli uffici, abbinata agli

importi individualmente esigui da recuperare, dovrebbe comportarne l'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 € 900.000,00.

Continua a rilevarsi l'incremento dei crediti garantiti da fidejussioni bancarie, assicurative o personali (€ 453.352,25) e quello per i quali il fondo proposto è del 10% del totale, così come risulta incrementata la categoria dei crediti per i quali è in corso il pagamento rateizzato delle somme maturate oggi ammontante ad € 1.321.175,86.

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, peraltro in aumento rispetto allo scorso anno, per le quali più onerosa appare l'azione di recupero, quali i crediti di € 1.967.568,43 (lett. G), per i quali è già in corso una procedura di recupero tramite pignoramento mobiliare, o pratiche legali o decreti ingiuntivi, quelli per € 1.438.007,69 (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 una diminuzione dei crediti per € 1.306.616,64 (lett. M) che 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 € 1.079.764,21 (lett. I) per i quali certa appare la necessità di procedere alla dichiarazione di inesigibilità, di fatto stabili rispetto all'anno precedente.

Nel tornare ad analizzare la morosità, in relazione alle diverse tipologie contrattuali, dato atto dell'evidente incremento individuato nella materia dell'edilizia sociale generalmente intesa di cui sopra si è detto, si è riscontrata una sostanziale stabilità nel settore dell'edilizia concordata ad uso abitativo, nella quale risulta evidentemente efficace, l'ordinaria azione di verifica, controllo e recupero attuata dagli uffici, anche grazie all'efficacia del deterrente rappresentato dalla attivazione delle garanzie fideiussorie.

Resta invece tendenzialmente negativo l'andamento della morosità nel settore dell'uso diverso se si esclude l'eccezione rappresentata dalla soluzione della vicenda ADISU: si deve infatti rimarcare come permangano i negativi effetti della situazione, in questo caso non ancora risolta, rappresentata dal Comune di Terni i cui crediti sono ancora al vaglio dell'Organismo Straordinario di Liquidazione, i cui lavori non sono ancora ultimati e per i quali non si prevede che una possibile soluzione che comporterà inevitabilmente una definizione a saldo e stralcio, di cui però non si conoscono ancora né i termini né le condizioni.

In conclusione si deve rilevare come quanto previsto in occasione dell'approvazione del bilancio dell'anno 2017, ovvero che la soluzione del caso ADISU avrebbe potuto rappresentare una svolta sostanziale nella situazione globale della morosità dell'Azienda, è stato pienamente

confermato, anche se il risultato numericamente positivo non deve lasciare intentata l'adozione di ogni possibile iniziativa nel corso dell'anno 2019 per contrastare un quadro che, in un contesto economico e sociale generale non certamente favorevole, sembra configurare un andamento di costante peggioramento del fenomeno morosità.

Il conseguimento di questo risultato difficilmente potrebbe essere garantito con la sola azione di vigilanza e controllo degli uffici, che ha sicuramente prodotto anche nel 2018 positivi effetti sugli incassi, ma l'obiettivo che l'Azienda deve proporsi è quello di ottenere misure strutturali e non contingenti di intervento diretto sui canoni, con il ripristino, perfezionato e ampliato, di forme di sostegno a favore dei morosi incolpevoli, in vista delle quali sono in corso contatti con la Regione dell'Umbria per l'utilizzo delle risorse già stanziare, e mai erogate, negli anni precedenti.

Analoghi interventi dovrebbero attuarsi anche con intervento indiretto sui redditi delle fasce di utenza più deboli, e più a rischio. A questo proposito si auspica che da una concreta ed efficace attivazione di quanto previsto dal nuovo istituto governativo del "reddito di cittadinanza", cui dovrebbero accedere ampie fette dell'utenza di edilizia sociale, possano derivare effetti positivi nella materia delle locazioni.

Sarebbe stato auspicabile in sede di elaborazione della nuova normativa prevedere un rapporto diretto tra soggetto pubblico erogatore della misura di sostegno e soggetto pubblico destinatario, in quanto locatore di alloggio pubblico di edilizia sociale: la mancata creazione di questo circuito virtuoso può comunque essere ovviata con una efficace azione di controllo sull'erogazione del contributo e sul conseguente riutilizzo per il pagamento dei canoni, in modo da permettere al più ampio numero possibile di utenti aventi diritto all'accesso ad una provvidenza che, sia pur rappresentando un sostegno di carattere temporaneo e contingente, potrebbe innescare meccanismi risolutivi per chi si trovasse solo in transitoria e temporanea difficoltà economica.

Resta infine da valutare come l'avvenuta approvazione della nuova normativa nella determinazione dei canoni basati sull'ISEE, possa avere una immediata ripercussione sul gettito totale e, di conseguenza, sulla configurazione strutturale della morosità, tenuto conto che in sede di prima applicazione sono stati previsti dei correttivi in una fase sperimentale di durata triennale.

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 2018 è stata accertata in € 1.407.128,63 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 € 295.206,61 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 2018 sono state effettuate cessioni di immobili ai sensi della L.R. 23/2003 con introiti disponibili al riutilizzo per € 107.987,00.

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 2018, secondo i criteri stabiliti dalla C.D.P., risulta essere pari al 8,75%.

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 (€ 32.910.094) e 30.140 (€ 16.718.404) per un totale di € 49.628.498 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	2.058.856
71.360	fondo imposte	1.849.701
69.350	fondi manutenzione	4.945.103
70.355 - 69.350	cause legali	597.461
72.370 - 73.371	TFR	980.533
78.400	fornitori	1.397.554
76.390 - 77.391	depositi cauzionali inquilini	1.122.761
83.430 - 84.431 - 85.432	debiti verso Gestione Speciale	18.983.896
52.270	interventi edilizi vari finanziati con fondi propri	12.540.127
87.450	ratei e risconti	990.586
	totale impieghi	45.466.578

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Per quanto concerne la struttura organizzativa il 2018 è stato caratterizzato, rispetto alla situazione al 31/12/2017, dalla stabilizzazione di due dipendenti a tempo determinato e dall'assunzione di cinque dipendenti 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 31.12.2018 la dotazione organica effettiva aziendale è sintetizzata dalla seguente tabella

Area/Livello CCNL Federcasa	Personale in servizio ATER UMBRIA
Dirigenza	2
Q1	4
Q2	4
A1	3
A2	8
A3	12
B1	10
B2	2
B3	19 di cui 8 a t.d.
C1	0
C2	0
TOTALE	64 di cui 8 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 messi 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 2018.

IL PRESIDENTE

(Arch. Alessandro Almadori)

Terni, 19/04/2019

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Regione Umbria

BILANCIO CONSUNTIVO 2018

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 31/12/2018

NOTA INTEGRATIVA

(Valori in Euro)

La presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2018.

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 la posta contabile relativa a strumento finanziario derivato a copertura con valore (fiscale) al 31/12/2018 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 2018.

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali per un totale di € 144.230 sono relative ai costi di software per € 87.116 (con un aumento in termini assoluti pari ad € 16.088) e ai costi pluriennali per interventi su immobili di terzi in comodato per € 57.114

Il valore residuo dei costi ammortizzati di software di € 55.816 è pari al 4,30% 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 31.12.2017	VALORE AL 31.12.2017	INCREMEN TI 2018	decrementi 2018	ALIENA ZIONI 2018	AMM.TI DEL 2018	VALORE AL 31.12.18
Costi di impianto e di ampliamento	-	-	-	-		-	-	-
Software	1.299.046	1.255.718	43.328	55.249		-	42.761	55.816
procedure automat.in corso			27.700	3.600				31.300
Lav.manut.straord. Ristrutt.immobili di terzi	60.760	1.823	58.937				1.823	57.114
immobilizzazioni in corso e acconti								
TOTALE	1.359.806	1.257.541	129.965	58.849	-	-	44.584	144.230

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I terreni e fabbricati espongono, rispettivamente, a fine esercizio, un saldo di € 8.942.102 (al netto del relativo fondo ammortamento di € 794.194) e di € 359.082.272, aumentato complessivamente di € 6.712.270, 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 cessioni e imputazione dei finanziamenti ricevuti utilizzati, secondo quanto stabilito dal principio contabile OIC 16.

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 € 191.162.014 e risultano diminuite per € 3.965.143 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 2018:

VOCE	COSTO STORICO	AMM.TI AL 31.12.2017	VALORE AL 31.12.2017	INCREMENTI 2018	DECREMENTI 2018	decrementi per finanziamenti 2018	CESSIONI 2018	AMM.TI DEL 2018	VALORE AL 31.12.2018
Terreni	7.898.554	794.193	7.104.361	1.837.741				-	8.942.102
Fabbricati	382.196.764	27.989.021	354.207.743	14.891.127	-	8.338.928	15.304	1.662.366	359.082.272
	-	-	-	-				-	-
Impianti e macchinari	50.005	36.074	13.931	-			-	1.274	12.657
Attrezzature	-	-	-	-				-	-
Altri beni (mobili, arredi, macc.elett. elettrom.)	1.675.368	1.608.110	67.258	29.744		-	-	27.795	69.207
	-	-	-	-				-	-
Immobilizzazioni in corso e acconti	195.127.157		195.127.157	18.809.282	22.774.425	-	-	-	191.162.014
TOTALE	586.947.848	30.427.398	556.520.450	35.567.894	22.774.425	8.338.928	15.304	1.691.435	559.268.252

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

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

A fine esercizio risultano iscritte per un valore complessivo di € 28.775.

DESCRIZIONE	COSTO	ACQUISTI	VENDITE	SVALUTAZIONI	VALORE DI BILANCIO
Partecipazioni	0	0	0	0	0
Crediti	93.246	0	64.471	0	28.775
Altri titoli	0	0	0	0	0
TOTALE	93.246	0	64.471	0	28.775

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 € 3.464.663.

Il valore sopraindicato risulta al netto di € 5.847.993 quale fondo rischi per svalutazione crediti in previsione di un'eventuale inesigibilità futura degli stessi. L'ammontare lordo di tali crediti pari quindi ad € 9.312.656 è stato adeguatamente illustrato nel paragrafo della morosità contenuto nella relazione sulla gestione.

I crediti per Gestione Speciale ammontano a € 82.719 e rappresentano le deduzioni ammissibili ai sensi della vigente normativa da contabilizzare nell'anno 2019 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 € 13.008.036, compresi quelli relativi alla Gestione Speciale per interventi edili e rientri, da mettere in relazione con i debiti per gestione speciale che figurano tra le passività patrimoniali, rettificati per rischi di inesigibilità per € 512.744 e rilevano una diminuzione rispetto al precedente bilancio pari ad € 1.720.033 dovuta soprattutto all'incasso dei relativi finanziamenti erogati dalla R.U.

I crediti tributari ammontano ad € 1.004.441, costituiti dal credito IVA risultante dalla relativa dichiarazione dell'anno 2018, oltre agli 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 € 1.828.197, 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 31.12.2018	AL 31.12.2017	DIFFERENZA
<u>Crediti verso utenti e assegnatari: *</u>	-	-		3.464.663	4.771.667	- 1.307.004
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>	-	-	-	82.719	107.544	- 24.825
	-	-	-			-
<u>Crediti verso altri</u>	-	-		13.008.036	14.728.069	- 1.720.033
Crediti per finanziamenti G.S. (C/27.130.600 - C/28.131.400 - c/29.132.600)	-	-	-	7.670.581	7.562.333	108.248
Diversi	-	-		5.337.455	7.165.736	- 1.828.281
	-	-	-			-
<u>Crediti tributari</u>	-	-	-	1.004.441	1.119.774	- 115.333
Erario per c/rit.	-	-	-			-
Erario per c/acconti IRES				752.926	906.021	- 153.095
Erario per c/acconti IRAP				230.995	213.753	17.242
Erario per IVA	-	-	-	20.520	-	20.520
IVA c/acquisti	-	-	-			-
<u>Imposte anticipate</u>	-	-	-	1.828.197	1.552.930	275.267
	-	-	-			-
TOTALE	-	-		19.388.056	22.279.984	- 2.891.928

ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Risultano per un totale di € 32.910.094 con un aumento rispetto all'anno precedente di € 20.196.984 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 € 16.718.404 rilevando una diminuzione di € 17.020.246 rispetto al precedente esercizio, dovuto per la maggior parte dall'investimento di parte di tali disponibilità liquide in forme di deposito vincolato a breve termine.

Nel dettaglio la composizione di detto importo è così rappresentata:

VOCE	AL 31.12.2018	AL 31.12.2017	DIFFERENZA
Depositi bancari e postali	16.718.404	33.738.650	-17.020.246
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0	0
TOTALE	16.718.404	33.738.650	-17.020.246

D - RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente a € 206.410 e risultano aumentati di € 24.295 rispetto al 31 dicembre 2017.

Gli stessi sono così composti:

Ratei attivi:

Interessi attivi su vari c/c	29.501
Partite varie interventi edilizi da liquidare (incassati nel gennaio 2019)	60.000
Clients c/fatture da emettere	114
Note credito fornitori da ricevere	61.881

Risconti attivi:

Assicurazioni varie	1.134
Costi anticipati	51.456
Postali e telefoniche	2.099
Abbonamenti e pubblicazioni varie	225
TOTALE	206.410

A - PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 il Patrimonio netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

VOCE	AL 31.12.2017	INCREMENTI	DECREMENTI	ACCANTAMENTO ESERCIZIO	UTILE ESERCIZIO	AL 31.12.2018
Capitale di dotazione	2.107.567	0	0	0	0	2.107.567
Riserve di rivalutazione	129.035	0	0	0	0	129.035
Fondo riserva legale	1.558.591			38.588	0	1.597.179
Riserve statutarie e regolamentari	12.677.687			347.356	0	13.025.043
Altre riserve	516.473.527		19.736	0	0	516.453.791
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari	-1.322.278	65.572				-1.256.706
Utile o perdite portate a nuovo		0	0	0	0	0
Utile d'esercizio	385.953	0	385.953	0	452.332	452.332
TOTALE	532.010.082	65.572	405.689	385.944	452.332	532.508.241

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 € 65.572, 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 2018 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 € 32.881.519 sono così costituiti:

VOCE	AL 31.12.2017	INCREMENTI	UTILIZZI	RICLASSIFICAZIONI	AL 31.12.2018
Fondo per trattamento di quiescenza	-	-	-		-
Fondo per imposte TASI	357.452		-		357.452
Fondo per imposte I.M.U	473.823	-	94.979		378.844
Fondo per imposte e tasse future	40.051				40.051
Fondo strumenti finanz. derivati passivi	1.322.278		65.572		1.256.706
Altri fondi:	-	-	-		-
per manutenzione	4.267.178	1.132.547	454.621		4.945.104
ammortamento finanziario beni gratuitamente devolvibili	23.798.534	1.350.742	4.784		25.144.492
fondo oscillazione titoli	-	-	-		-
fondo acq.beni e strument.varie	27.500				27.500
fondo oneri futuri CAUSE LEGALI	403.599	62.851	39.313		427.137
fondo oneri futuri	262.525	25.485	18.582		269.428
Fondo int. di mora v/ass.	39.434	2.375	7.004	-	34.805
TOTALE	30.992.374	2.574.000	684.855	-	32.881.519

C - Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo ammonta a € 1.868.114 (di cui € 887.581 presso l'INPS secondo le vigenti disposizioni da applicare alle aziende che superano i 50 dipendenti), con un aumento rispetto al precedente esercizio di € 97.857.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo complessivamente € 184.183 in conformità alle previsioni di legge; a fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di

parte del fondo per € 18.571 per erogazione di anticipazione a n. 2 dipendenti, oltre a € 22.864 per versamenti al fondo di previdenza integrativa contrattuale e € 44.891 per erogazione TFR a saldo a n. 2 dipendenti cessati dal servizio.

D - DEBITI

I debiti esistenti a carico dell'azienda ammontano complessivamente a € 60.415.761, con un aumento nel corso dell'esercizio di € 229.016.

VOCE	AL 31.12.2018	AL 31.12.2017	DIFFERENZA
Verso Banche e Posta	-	-	
Mutui	27.394.958	22.492.745	4.902.213
Acconti	72.379	73.471	- 1.092
Fornitori	1.397.554	1.372.013	25.541
per Gestioni Speciali	24.672.479	29.156.068	- 4.483.589
destinati finalità L.513			-
destinati finalità L.560			-
non destinati alle finalità			-
tributari	1.073.360	994.037	79.323
previdenziali	3.254	3.313	- 59
altri debiti	5.801.777	6.095.098	- 293.321
TOTALE	60.415.761	60.186.745	229.016

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 € 27.394.958, con un aumento di € 4.902.213 quale differenza tra il pagamento delle quote capitale sui mutui già in ammortamento (di cui quelli con scadenza oltre i 5 anni ammontano ad € 18.219.669) e l'entrata in ammortamento del mutuo stipulato nel corso del 2018 per finanziare l'acquisto dell'immobile sito in Perugia - Monteluca. 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, oltre che da ipoteca relativa al nuovo mutuo prima citato.

Gli acconti registrano l'importo di € 72.379.

I debiti verso i fornitori ammontano a complessivi € 1.397.554 e comprendono anche il conto fornitori c/fatture da ricevere per € 463.693; rispetto al bilancio precedente, si rileva un aumento di € 25.541.

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

I debiti tributari sono iscritti per l'importo di € 1.073.360 al lordo dei relativi acconti.

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

Gli altri debiti ammontano a € 5.801.777 e registrano una diminuzione di € 293.321 rispetto al 31 dicembre 2017.

Il dettaglio degli altri debiti è così composto:

- Depositi cauzionali	€	1.127.822
- Personale c/retribuzioni	€	-
- Debiti diversi quota residuale Gestione alloggi comunali	€	455.263
- Debiti vari per versamenti da inquilini non dovuti	€	34.496
- Alloggi e locali c/prezzo	€	52.505
- Debiti v/comuni morosità gestione alloggi	€	630.338
- Debiti vari e contabilizzazioni ante 1987	€	2.604.361
- Debiti finanz. interv. G.O.	€	<u>896.992</u>
	€	5.801.777

E - RATEI E RISCOINTI PASSIVI

Detta voce espone un valore complessivamente pari a € 990.586; la variazione positiva in confronto al precedente saldo al 31/12/2017 risulta di € 292.524.

Il dettaglio è così composto:

Ratei e risconti passivi

c/c postale	151
Creditori vari per spese da liquidare	551.159
Dipend.ti retrib./miss./trasf./produtt.	337.299
Amministr./sindaci/organismo di vigilanza	0
Imposte da liquidare	9.935
Enti previdenziali	91.022

Oneri tenuta c/c bancari e postali	650
Interessi attivi anticipati	0
Canoni di locazione	370
Altre spese tecniche	0
TOTALE	990.586

Le variazioni più significative sono relative alla voce creditori diversi per spese da liquidare (+ € 312.848) 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 2018 ammonta a € 17.785.091 e registra una diminuzione di € 568.878 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 € 17.030.181 con un aumento rispetto al 2017 di € 78.493.

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

VOCE	AL 31.12.2018	AL 31.12.2017	VARIAZIONI
Ricavi vendite locali	630	1.000	-370
Canoni di locazione	14.817.969	14.996.371	-178.402
Canoni diversi	232	228	4
Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	958.714	1.040.791	-82.077
Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	69.396	114.749	-45.353
Corrispettivi per servizi a rimborso	108.763	102.114	6.649
Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	1.074.477	696.435	378.042
TOTALE	17.030.181	16.951.688	78.493

Per quanto riguarda le variazioni relative ai canoni di locazione si rimanda all'apposito paragrafo inserito nella Relazione sulla Gestione; la variazione inerente i corrispettivi tecnici per interventi edilizi (+ 378.042) consegue all'effettuazione nell'anno 2018 di vari interventi edilizi come meglio specificato nel paragrafo "Attività Edilizia" della stessa Relazione sulla Gestione.

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 € 754.910 registrando una diminuzione di € 647.371 rispetto al passato esercizio.

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

VOCE	AL 31.12.2018	AL 31.12.2017	VARIAZIONI
Rimborsi e proventi diversi	345.180	282.849	62.331
sopravvenienze e insussitenze di passivo	161.507	147.094	14.413
Rimborsi dallo Stato CER per G.S.	82.719	107.544	-24.825
Plusvalenze di alienazione di beni patrimoniali	119.217	863.011	-743.794
Contributo dello Stato c/esercizio	26.287	1.783	24.504
Contributo di altri Enti c/esercizio	20.000	0	20.000
TOTALE	754.910	1.402.281	-647.371

Da notare la variazione in diminuzione di € 743.794 è da attribuire al minore volume di vendite di alloggi, e quindi di plusvalenze patrimoniali realizzate, registrato nel 2018 rispetto al 2017.

B - COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione sono pari a complessivi € 16.419.690 registrando una diminuzione di € 669.783 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 € 487 e si riferiscono ad esigui acquisti di materiali di consumo vari.

COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano a € 3.490.529 registrando una diminuzione di € 142.631 in confronto a quanto riportato nel precedente bilancio.

Di seguito si evidenziano le voci di dettaglio:

VOCE	AL 31.12.2018	AL 31.12.2017	VARIAZIONI
Spese generali	696.342	614.436	81.906
Spese di amministrazione stabili	1.197.030	1.134.458	62.572
Spese di manutenzione stabili	1.404.119	1.708.113	-303.994
Spese per servizi a rimborso	119.672	85.720	33.952
Spese per interventi edilizi	73.366	90.433	-17.067
TOTALE	3.490.529	3.633.160	-142.631

Si noti in particolare la diminuzione di € 303.994 della voce per manutenzione degli stabili, compensata solo in parte dall'aumento registrato alla voce A7.660.300.00001(+ 30.000) per accantonamenti relativi a manutenzione, utilizzando gli stanziamenti di cui al bilancio di assestamento dell'anno 2018.

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 € 64.627, con una diminuzione rispetto all'anno precedente di € 2.758, 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 € 3.602.794 sono aumentati di € 64.983 per effetto dei maggiori oneri per stipendi e indennità varie al personale (+ € 104.612) compensati per la maggior parte dai 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 2018 della seconda, su cinque unità di personale interessate.

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

- salari e stipendi	€ 2.470.826 (+ 104.612 rispetto al 31/12/2017)
- oneri sociali	€ 712.798 (+ 21.791 rispetto al 31/12/2017)
- trattamento di fine rapporto	€ 173.977 (+ 8.366 rispetto al 31/12/2017)
- altri oneri	<u>€ 245.193</u> (- 69.786 rispetto al 31/12/2017)
Totale	€ 3.602.794 (+64.983 rispetto al 31/12/2017)

Nel prospetto che segue si riportano, in forma dettagliata, i dati relativi alla consistenza del personale nelle due U.O. al 31 dicembre 2018, che risulta di complessive n. 64 unità.

Area/Livello CCNL Federcasa	Personale in servizio ATER UMBRIA
Dirigenza	2
Q1	4
Q2	4
A1	3
A2	8
A3	12
B1	10
B2	2
B3	19 di cui 8 a t.d.
C1	0
C2	0
TOTALE	64 di cui 8 a t.d.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 44.584 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 € 1.662.366 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 € 1.700.000, 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 € 100.000, 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.

Nel 2018 non è stato accantonato alcun importo per la possibile regolarizzazione verso l'INPS di oneri contributivi di malattia e maternità sulle spese del personale fino al 31/12/2015, ritenendo congruo l'accantonamento già effettuato, oltre ad € 2.374 per accantonamento al fondo rischi su indennità di mora e ad € 88.337 per futuri oneri relativi a eventuali rischi futuri per cause legali ed altri oneri tecnici su interventi edilizi.

ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce espone un importo di € 2.483.288 relativo per € 1.350.741 alla "ricostituzione finanziaria" del valore dei beni gratuitamente devolvibili mediante accantonamenti annuali a titolo di "ammortamento finanziario", per € 1.132.547 (+ 29.697 rispetto all'importo al 31/12/2017) relativo all'accantonamento al fondo manutenzione. Tale ultimo importo di € 1.132.547 è relativo quanto a € 1.102.547 ai fondi per lavori di manutenzione e/o ristrutturazione di stabili che consentirà di effettuare gli interventi che si renderanno necessari nel corso del 2019, quanto a € 30.000 per manutenzione sede.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di € 3.152.621, inferiore rispetto all'anno precedente per € 776.204 in conseguenza, per la maggior parte, dei minori rientri da vendite di alloggi da rendicontare di cui alla relativa voce di bilancio (€ 110.000 nel 2018 rispetto ad € 816.050 del 2017). 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 € 1.517.620, 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	€	27.682
- spese sociali e per l'informazione dell'utenza	€	24.953
- Imposte di registro e di bollo e altre imposte	€	179.782
- I.V.A. indetraibile pro-rata	€	344.108
- Imposte IMU, TASI e TARI	€	676.363

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 € 282.112, oltre ad € 53.157 per interessi sui conti di tesoreria e altri c/c bancari; l'importo di altri proventi diversi dai precedenti ammontano ad € 34.892 per un totale complessivo di proventi finanziari di € 370.161, con il seguente dettaglio:

VOCE	AL 31.12.2018	AL 31.12.2017	VARIAZIONI
Interessi attivi bancari	30.692	52.056	-21.364
Interessi attivi postali			0
Interessi attivi tesoreria	22.465	39.170	-16.705
Interessi su titoli emessi dallo Stato			0
Interessi su obbligazioni	70.424	0	70.424
Interessi su altri titoli a reddito fisso	211.688	252.279	-40.591
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante			0
Interessi attivi diversi		6	-6
Interessi da assegnatari	7.004	10.875	-3.871
Contributi dallo Stato c/interessi su mutui			0
Contributi di altri Enti c/interessi su mutui	27.888	27.888	0
TOTALE	370.161	382.274	-12.113

Gli interessi su mutui ed altri oneri finanziari sostenuti dall'Azienda nell'esercizio ammontano ad € 492.916, quali risultanti dal seguente prospetto:

VOCE	AL 31.12.2018	AL 31.12.2017	VARIAZIONI
Interessi su debiti diversi	953	484	469
Interessi su mutui	491.963	532.466	-40.503
TOTALE	492.916	532.950	-40.034

Si noti la diminuzione degli oneri finanziari derivante sia dalla riduzione dei tassi di interesse vigenti di mercato, sia dalla surroga effettuata nel 2017 dei mutui a tasso fisso, nonostante la stipula di un nuovo mutuo ipotecario decorrente dal 2° semestre 2018 relativo all'acquisto di immobile in Perugia – Montelucente.

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 € 790.314 di cui € 971.416 per IRES, € 299.219 per IRAP, ridotte di € 480.321 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 € 480.321, di cui alla voce C II 5-ter dello Stato patrimoniale e alla voce 20 del conto economico:

AMMONTARE DELLE DIFFERENZE TEMPORANEE:

Descrizione	2018
Totale differenze temporanee imponibili	
IRES differita	
IRAP differita	
Imposte differite totali	
Fondo imprevisti e tasse future	
Accantonamento rischi su crediti	1.800.000
Accantonamento manutenzione stabili	1.132.547
Accantonamento rischi per cause legali	62.852
Fondi oneri futuri	25.485
Fondo acquisti beni strumentali art. 113 c. 4 D.Lgs. 50/2016	
Totale differenze temporanee deducibili	3.020.884
IRES anticipata	362.506
IRAP anticipata	117.815
Imposte anticipate totali	480.321

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 31/12/2017	incrementi		decrementi		saldo al 31/12/2018
						per accanton amenti	per ricostit uz. fondi man.	per utilizzo fondi	per cong. variaz. % Ires	
				CREDITI PER I.R.A.P.	374.156	117.815		50.297		441.674
				CREDITI PER I.R.E.S.	1.178.774	362.506		154.757		1.386.523
				TOTALE CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	1.552.930	480.321	0	205.054	0	1.828.197

C/E		20)	Imposte sul reddito dell'esercizio	I.R.E.S.	I.R.A.P.		Totale
			Imposte correnti	816.659	248.922		1.065.581
			Utilizzo imposte anticipate	154.757	50.297		205.054
			Rilievo imposte anticipate	-362.506	-117.815		-480.321
			TOTALE IMPOSTE D'ESERCIZIO	608.910	181.404		790.314

RISULTATO DI ESERCIZIO

Il risultato dell'esercizio 2018 viene determinato in € 452.332, con una variazione contabile netta positiva rispetto al 2017 di € 66.379, poiché tale ultimo esercizio chiudeva con un utile d'esercizio di € 385.953.

Si provvede infine, ai sensi dell'art. 1, c. 125, L.124/2017, in materia di obblighi di trasparenza, alla pubblicazione della seguente tabella:

Pubblicazione importi ricevuti nel 2018 di cui all'art.1, c. 125, L. 04/08/2017, n. 124 - ATER UMBRIA C.F. 01457790556			
denominazione del soggetto erogante	somma incassata	data incasso	causale
CASSA DD.PP.	20.000,00	26/02/2018	CONTRIBUTI FONDO GLOBALE REGIONI DGR n.1520 del 18/12/2017
COMUNE DI CASTEL RITALDI	128.971,20	25/06/2018	EROGAZ. DAL COMUNE DI CASTEL RITALDI CQ3 - D.M. 2295/2018
COMUNE DI PERUGIA	382.000,00	19/03/2018	DA COMUNE DI PERUGIA - COMPENS. CON RENDICONTI - INTERV. PUC 2 SCIRI - DGR 1076/2009
G.S.E.	625,90	23/04/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	31,62	01/05/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	185,74	30/05/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	36,41	28/06/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	7.641,07	02/07/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	88,54	20/07/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	39,78	27/07/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	507,84	31/08/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	111,21	28/09/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	39,29	26/10/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	551,35	31/10/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	5,95	29/11/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	13.458,48	30/11/2018	CONTRIBUTI C/TERMICO - D.M. 16/02/2016
G.S.E.	3,55	31/12/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	559,26	31/12/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	775,29	29/03/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	354,93	02/07/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	397,19	01/10/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	13,18	26/10/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	370,43	31/12/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
G.S.E.	459,69	31/12/2018	CONTRIBUTI IMP. FOTOVOLT. DELIBERA AEEG N. 280/2007
REGIONE UMBRIA	3.965.400,00	18/04/2018	EROGAZ. DALLA R.U. - L.80/14 - D.D. REGIONE UMBRIA N. 3215 DEL 3/4/18
REGIONE UMBRIA	139.773,39	26/06/2018	EROGAZ. DALLA R.U. - POR-FESR 2014-2020 DGR 1433/2016
REGIONE UMBRIA	1.135.415,75	12/02/2018	EROGAZ. DALLA R.U. PER RIQUALIFIC. ENERGETICA - DM 26/01/12
REGIONE UMBRIA	700.000,00	21/11/2018	EROGAZ. DALLA R.U. - BANDO ACQUISTO ALLOGGI DGR 968/2014
REGIONE UMBRIA	83.800,00	28/11/2018	EROGAZ. DALLA R.U. SALDO INTERV. IN MASSA MARTANA VIA MARCONI - POA 2010 -DGR 1831/2010
REGIONE UMBRIA	281.200,00	26/11/2018	EROGAZ. DALLA R.U. FINANZ. INT. IN C. DI CASTELLO - VIA BATTISTI - PUC 2 - C. SOC. D.D.R.U. 7575/2018
REGIONE UMBRIA	600.000,00	28/09/2018	EROGAZ. DALLA R.U. FINANZ. L. 80 C. 1B D.D. R.U. 9460/2017
REGIONE UMBRIA	14.464,22	03/12/2018	EROGAZ. DALLA R.U. INTERV. IN GIANO DELL'UMBRIA - PUC 3 DGR 281/2013-7716/2017
REGIONE UMBRIA	37.800,92	30/11/2018	EROGAZ. DALLA R.U. FINANZ. INTERV. IN FICULLE - PUC 3 DGR 281/2013-7716/2017
REGIONE UMBRIA	37.145,00	26/11/2018	EROGAZ. DALLA R.U. FINANZ. INTERV. IN MONTONE - PUC 3 DGR 281/2013-7716/2017
REGIONE UMBRIA	23.275,00	30/01/2018	EROGAZ. DALLA R.U. INTERV. IN GIANO DELL'UMBRIA - PUC 3 DGR 281/2013-7716/2017
REGIONE UMBRIA	6.972,17	13/06/2018	CONTR. F. ANIA - PERUGIA - L.R. 24/08/1978 N. 43
REGIONE UMBRIA	6.972,17	13/06/2018	CONTR. F. ANIA - TERNI - L.R. 24/08/1978 N. 43
REGIONE UMBRIA	6.972,17	05/12/2018	CONTR. F. ANIA - PERUGIA - L.R. 24/08/1978 N. 43
REGIONE UMBRIA	6.972,17	05/12/2018	CONTR. F. ANIA - TERNI - L.R. 24/08/1978 N. 43

Infine, con riferimento alla normativa riguardante la valutazione del rischio di crisi aziendale, ex art.6, commi 2 e 4 del D.Lgs. 175/2016 e recente D.Lgs. 14/2019, si ritiene opportuno, per quanto applicabile, effettuare un'utile attività di monitoraggio e di verifica alla data del 31/12/2018, mediante informazioni ricavabili dagli elaborati del bilancio consuntivo 2018 e di cui alla riclassificazione del conto economico qui sotto riportato, con elaborazione dei principali strumenti per:

- la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- la comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti coerente in ordine al rischio aziendale.

		2018	2017	2016
	ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.030.181	16.951.688	16.944.433
	altri ricavi	754.910	1.402.281	2.363.178
a	valore della produzione	17.785.091	18.353.969	19.307.611
	acquisto di merci	487	347	250
	acquisto di servizi	3.490.529	3.633.160	3.645.462
	godimento beni di terzi	64.627	67.385	70.092
	oneri diversi di gestione	3.152.621	3.928.825	5.128.447
b	costi della produzione	6.708.264	7.629.717	8.844.251
a-b	VALORE AGGIUNTO	11.076.827	10.724.252	10.463.360
	costi del personale	3.602.794	3.537.811	3.633.955
	MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	7.474.033	7.186.441	6.829.405
	accantonamenti	4.373.999	4.251.584	3.341.147
	EBITDA	3.100.034	2.934.857	3.488.258
	ammortamenti	1.734.633	1.670.361	1.687.414
	EBIT =RISULTATO OPERATIVO	1.365.401	1.264.496	1.800.844
	Proventi finanziari	370.161	382.274	532.648
	interessi e oneri finanziari	492.916	532.950	658.379
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.242.646	1.113.820	1.675.113
	Imposte sul reddito di esercizio	790.314	727.867	1.175.053
	RISULTATO NETTO	452.332	385.953	500.060
EBITDA Margin 1	MOL/fatturato	43,89%	42,39%	40,30%
EBITDA Margin 2	EBITDA/fatturato	18,20%	17,31%	20,59%
ROE	risultato netto/ Patrimonio Netto	0,08%	0,07%	0,09%
ROI	Risultato Operativo/capitale Investito all.A4	0,25%	0,24%	0,34%
ROS	Risultato Operativo/Ricavi	7,68%	6,89%	9,33%
D/E	Debiti Finanziari/Patrimonio Netto	5,14%	4,23%	4,38%
Indice copertura	Risultato Operativo/Oneri finanziari	2,77	2,37	2,74
indice z-score	secondo il modello Altman pari a 18,11			

La nostra Azienda presenta una situazione economica produttiva di utili di esercizio, perdurante anche dagli anni precedenti.

La situazione finanziaria (D/E) è del tutto normale; rispetto ai creditori pubblici qualificati, con riferimento alla normativa del D.Lgs. 14/2019, non ci sono omissioni o sospensioni di pagamenti all'erario, enti previdenziali ed assicurativi e nemmeno rispetto a fornitori, rate di finanziamenti e prestiti bancari, e creditori in genere. La nostra azienda non si è mai vista rifiutare finanziamenti, prestiti, mutui o coperture assicurative.

Esiste una situazione di ritardati pagamenti da parte di privati ed anche enti pubblici ma che può definirsi fisiologica in relazione alla situazione nazionale media di altri ATER.

I bassi livelli degli indici di redditività sono attagliati ai livelli del valore delle vendite, a motivo dell'applicazione di canoni di locazione determinati per legge, al fine di realizzare la funzione sociale propria dell'Azienda. L'indice c.d. z-score pari a 18,11, rappresenta un valore che indica la situazione di una Azienda strutturalmente sana.

Esistono alcuni contenziosi legali (per lo più per attivi) ed altri previdenziali (di valore modesto in relazione al volume di affari sviluppato ed al patrimonio netto), la cui natura e valore, considerando anche gli accantonamenti specifici già appostati allo scopo, non è tale da far ipotizzare alcun pregiudizio sostanziale al patrimonio netto aziendale. Non esistono contenziosi tributari passivi in essere. L'ultima annualità verificata dall'Agenzia Entrate è quella relativa all'esercizio 2015, contestualmente verificata insieme agli esercizi 2013 e 2014.

In conclusione si può affermare che i risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti riconducibili all'art. 6, co. 2 e art. 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016, inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo all'Azienda sia allo stato da escludere.

Si precisa infine che l'Azienda ha adottato i seguenti provvedimenti a garanzia della corretta gestione delle attività:

Modello Organizzativo di Gestione (MOG) + Protocolli ai sensi D.Lgs.231/2001	approvati con DCA n. 20 del 4/3/2015
	aggiornati con DCA n. 18 del 12/04/2017
	aggiornati con DCA n. 55 del 20/11/2017
	aggiornati con DCA n. 9 del 10/04/2019
REGOLAMENTO PER L’AFFIDAMENTO E L'ESECUZIONE DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE DI IMPORTO INFERIORE ALLE SOGLIE DI RILEVANZA COMUNITARIA	approvato con DCA n. 8 del 19/02/2018
REGOLAMENTO ACCESSO AGLI ATTI E REGISTRO	approvato con DCA n. 63 del 28/11/2018
CERTIFICAZIONE ISO 9001 2015	approvato con DCA n. 70 del 28/04/2005
N.I.V. (nucleo Interno di valutazione)	approvato con DCA n. 12 del 10/04/2019
O.d.V. (Organismo di Vigilanza)	DCA n. 16 del 19/02/2018 e n. 37 del 29/06/2018
DPO (Data Protection Officer) AI SENSI DELL’ART.37 DEL REGOLAMENTO EUROPEO 679/2016 GDPR - CONFERITO INCARICO PER LE ANNUALITÀ 2018 2019 E 2020	approvato con DCA n. 15 del 19/02/2018

L'Azienda ha inoltre adottato quanto previsto dal Piano Nazionale Anticorruzione regolamentato dal D.Lgs. 190/2012 in materia di anticorruzione e trasparenza.

F.to IL PRESIDENTE

(Dr. Alessandro Almadori)

Terni, lì 19/04/2019

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO

AL 31 DICEMBRE 2018

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2018 ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c..

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

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

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 2018, 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 2018, 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 € 452.332, e si riassume nei seguenti dati:

STATO PATRIMONIALE	
B I - Immobilizzazioni Immateriali	€ 144.230,00
B II - Immobilizzazioni Materiali	€ 559.268.252,00
B III - Immobilizzazioni Finanziarie	€ 28.775,00
C II - Crediti	€ 19.388.056,00
C III - Attività finanz. che non costit. .immobiliz.	€ 32.910.094,00
C IV - Disponibilità liquide	€ 16.718.404,00
D I - Ratei e risconti attivi	€ 206.410,00
TOTALE ATTIVO	€ 628.664.221,00
A - Patrimonio Netto	€ 532.055.909,00
Utile di Esercizio	€ 452.332,00
B - Fondi per Rischi ed oneri	€ 32.881.519,00
C - Trattamento di fine rapporto di lavoro	€ 1.868.114,00
D - Debiti	€ 60.415.761,00
E - Ratei e risconti Passivi	€ 990.586,00
TOTALE PASSIVO	€ 628.664.221,00

CONTO ECONOMICO	
<i>A 1) - Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	<i>17.030.181</i>
<i>A 5) - Altri Ricavi e proventi</i>	<i>754.910</i>
<i>Totale Valore della Produzione A)</i>	<i>17.785.091</i>
<i>B 6) - Costi per materie prime, sussid .e merci</i>	<i>487</i>
<i>B 7) - Costi per servizi</i>	<i>3.490.529</i>
<i>B 8) - Costi per godimento di beni</i>	<i>64.627</i>
<i>B 9) - Costi per il personale</i>	<i>3.602.794</i>
<i>B 10) - Ammortamento e svalutazioni</i>	<i>1.734.633</i>
<i>B 12) - Accantonamento per rischi</i>	<i>1.890.711</i>
<i>B 13) - Altri Accantonamenti</i>	<i>2.483.288</i>
<i>B 14) - Oneri diversi di gestione</i>	<i>3.152.621</i>
<i>Totale Costi della Produzione B)</i>	<i>16.419.690</i>
<i>Differenza fra valore e costo della produz. A-B</i>	<i>1.365.401</i>
<i>C 16) - Altri proventi finanziari</i>	<i>370.161</i>
<i>C 17) - Interessi ed altri oneri finanziari</i>	<i>-492.916</i>
<i>Totale Proventi e Oneri Finanziari</i>	<i>- 122.755</i>
<i>Risultato prima delle Imposte</i>	<i>1.242.646</i>
<i>G - Imposte sul reddito d' esercizio</i>	<i>- 790.314</i>
<i>RISULTATO DI ESERCIZIO</i>	<i>452.332</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 31/12/2018, 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 31/12/2018 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 31/12/2018 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 2018 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 € 5.847.993, ha condotto a ritenere correttamente stimato l'accantonamento 2018 effettuato dal Consiglio di Amministrazione nell'esercizio in corso, pari ad € 1.700.000, secondo i criteri descritti nella relazione sulla gestione. Risultano altresì accantonati ulteriori € 100.000 con riferimento a crediti vantati verso la P.A., in linea con le raccomandazioni esposte 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 2019/2021, 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 (al netto del fondo rischi su crediti) circa il 20% 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.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli amministratori.

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

Perugia, 23/04/2019

Il Collegio Sindacale

F.to Il Presidente

Leonardo Falchetti

F.to I Sindaci Effettivi

Anna Maria Baroni

Claudio Colonna

