

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



**RELAZIONI ALLEGATE  
AL  
BILANCIO CONSUNTIVO  
ESERCIZIO 2019**



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale  
della Regione Umbria

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

***RELAZIONI ALLEGATE***  
**AL**  
**BILANCIO CONSUNTIVO**  
***ESERCIZIO 2019***

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\* \*

**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**

**sede legale e amministrativa**

**Unità operativa di Terni**

Via G.Ferraris, 13 – 05100 TERNI

**Tel.** 0744 4821 **fax** 0744 428127

Le informative privacy possono essere consultate alla relativa pagina del sito [www.ater.umbria.it](http://www.ater.umbria.it)

2

**unità operativa di Perugia**

via P.Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA

**Tel.** 0744 4821 **fax** 075 5000507

relazione sulla gestione bilancio consuntivo 2019

**e-mail** [info@ater.umbria.it](mailto:info@ater.umbria.it)

**pec** [ater.umbria@legalmail.it](mailto:ater.umbria@legalmail.it) **odv** [ater.umbria.it](mailto:odv@ater.umbria.it)

**p.iva** 01457790556

**[www.ater.umbria.it](http://www.ater.umbria.it)**

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

<b>NAPOLETTI EMILIANO</b>	<b>PRESIDENTE</b>
<b>DEL BIANCO BARBACUCCHIA</b>	
<b>MARIA FRANCESCA</b>	<b>CONSIGLIERE</b>
<b>DI PAOLO COSTANTINO</b>	<b>CONSIGLIERE</b>
<b>MONOTTI SIMONE</b>	<b>CONSIGLIERE</b>
<b>RINALDI RAFFAELLA</b>	<b>CONSIGLIERE</b>

**COLLEGIO SINDACALE**

<b>SANNIPOLA DORIANA</b>	<b>Presidente</b>
<b>BARCAROLI EMILIANO</b>	<b>Membro</b>
<b>SANTARELLI DANIELE</b>	<b>Membro</b>

**DIRIGENZA**

<b>FEDERICI LUCA</b>	<b>Direttore Generale f.f. Dirigente U.O. Perugia</b>
<b>ODDI ANNA MARIA</b>	<b>Dirigente U.O. Terni</b>



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

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

\*\*\*\*\*

**BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2019**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE**

\*\*\*\*\*

**sede legale e amministrativa**

**Unità operativa di Terni**

Via G.Ferraris, 13 – 05100 TERNI

**Tel.** 0744 4821 **fax** 0744 428127

4

**unità operativa di Perugia**

via P.Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA

**Tel.** 0744 4821 **fax** 075 5000507

relazione sulla gestione bilancio consuntivo 2019

**e-mail** [info@ater.umbria.it](mailto:info@ater.umbria.it)

**pec** [ater.umbria@legalmail.it](mailto:ater.umbria@legalmail.it) **odv@ater.umbria.it**

**p.iva** 01457790556

**[www.ater.umbria.it](http://www.ater.umbria.it)**

Le informative privacy possono essere consultate alla relativa pagina del sito [www.ater.umbria.it](http://www.ater.umbria.it)

Signori Consiglieri, Signori Sindaci,

come nuovi organi di ATER Umbria, a meno di 60 giorni dall'insediamento, ci accingiamo a deliberare l'adozione del Bilancio Consuntivo 2019.

E' doveroso rilevare che il pur fisiologico avvicendamento degli organi di indirizzo e controllo dell'ente, ha comportato specifiche difficoltà dovute alla ristrettezza dei tempi nei quali è stato necessario per i medesimi organi impostare, elaborare e rivedere, nella prospettiva dei distinti ruoli, l'insieme dei documenti di bilancio che costituiscono il fondamentale modello legale di rappresentazione della realtà aziendale

Inoltre, sia il Consiglio di Amministrazione, sia i sindaci del Collegio dei Revisori dei Conti, hanno dovuto analizzare elaborati così pregnanti e riferiti alla specificità dell'operato di un ente pubblico economico quale ATER Umbria nel contesto emergenziale scaturito dalla pandemia da Covid – 19 che, notoriamente, ha imposto modifiche significative all'organizzazione del lavoro e reso più difficoltoso lo svolgimento dei relativi processi.

In ogni modo, un primo confronto del documento consuntivo 2019 con i precedenti bilanci consente di rilevare come questa Azienda abbia la possibilità, in mancanza di deterioramenti severi oltre le previsioni del quadro economico generale e specifico, di mantenere un buon equilibrio dei conti nonché una discreta capacità di accantonamento di somme destinate a varie partite.

Va sottolineato che l'esercizio in esame consente di apprezzare un dato positivo relativamente ai ricavi derivanti dal monte canoni che, in controtendenza con quanto risultava nelle precedenti annualità, segnano un aumento non trascurabile.

Merita però attenzione il fatto che detto aumento, pur riscontrato anche in riferimento ai canoni da alloggi ERS, deriva in termini quantitativi soprattutto dall'effettiva entrata in esercizio di specifici locali ad uso diverso e all'intervenuto pagamento di canoni arretrati ad essi relativi.

Ciò posto, l'adozione del bilancio consuntivo non può prescindere da necessarie considerazioni circa le conseguenze economiche dell'epidemia da Covid – 19, sopra per altri versi richiamata, da considerarsi a tutti gli effetti fatti rilevanti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e tali da far ritenere, specie in mancanza di interventi specifici, la probabilità di un peggioramento del quadro delle morosità e un deterioramento del credito dell'Ente in generale, senza peraltro avvalersi della deroga al principio della continuità aziendale, di cui al D.L. 23/2020, come meglio specificato nell'apposito paragrafo della Nota Integrativa.

In tale prospettiva, il modello rappresentativo relativo all'annualità 2019 impone di considerare la revisione al rialzo, secondo criteri di prudenza nella gestione, delle somme da destinare al fondo per i crediti inesigibili. Sulla scorta del prezioso contributo avuto anche dal Collegio dei Sindaci Revisori, si è ritenuto opportuno quantificare ulteriori somme in un importo pari a 3.100.000,00 euro,

portando così ad un montante complessivo di € 8.444.423 la provvista economica accantonata al fondo nel corso delle varie annualità.

A prescindere dalla congiuntura emergenziale, la morosità rimane elevata e deve essere ascritta, almeno per una significativa percentuale, alla perdurante estrema difficoltà del tessuto socio-economico umbro, così come rilevato da diverse fonti ed istituti, inserito in un contesto nazionale di pluriennale criticità.

In tal senso molte aspettative sono riposte nella D.G.R. 478 del 18/04/2019 e nel relativo regolamento che introduce, e disciplina nei dettagli, la correlazione del canone di locazione con l'Indicatore della Situazione Economica Equivalente ISEE al fine di cercare di ottenere uno scenario più realistico rispetto all'effettivo stato di difficoltà delle famiglie all'interno del patrimonio di ERP. Questo senza poter tacere il fatto che tale strumento in tempi di eventuale ma non escludibile disoccupazione correlata alla pandemia può avere impatti non indifferenti sulla struttura dei ricavi dell'ente.

Con uno sguardo più ampio, l'Azienda, dopo la positiva e proficua partecipazione al progetto "Casa Lab" e "Casa Manager" in sinergia con la SDA Bocconi, ha perfezionato progetti innovativi sia sul fronte della gestione della morosità, sia sul fronte delle procedure adottate per le manutenzioni degli alloggi sfitti.

Le relative procedure informatiche, progettate con il duplice obiettivo di migliorare il rapporto e la collaborazione con gli inquilini e aumentare l'efficienza nella gestione delle morosità e nel recupero degli appartamenti di risulta, sono state attivate dal 01/01/2020.

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'inquinato. 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.

Si ritiene che i percorsi formativi e progettuali appena descritti abbiano particolare rilevanza poiché orientati a consolidare la capacità gestionale di Ater in risposta a esigenze strategiche dovute all'evoluzione dell'utenza e ai vincoli economici che improntano e condizionano l'operatività.

Tali fattori, in buona parte indipendenti dalle scelte e dalla capacità di intervento diretto dell'ente, possono infatti essere meglio affrontati sulla scorta di una visione rinforzata dalle competenze e orientata allo scopo di verificare nuovi modelli di sostenibilità.

Per ciò che concerne la riparazione dei danni legati agli eventi sismici, si deve sottolineare la conclusione degli affidamenti legati alla prima Ordinanza Commissariale e relativi agli edifici di proprietà esclusivamente pubblica. Va per tale argomento stigmatizzata la incomprensibile scelta, peraltro di forte rottura con l'esperienza della ricostruzione del 1997, in base alla quale all'Azienda ad oggi non siano ancora state considerate ammissibili a finanziamento le spese tecniche per la progettazione interna.

Rispetto alla manutenzione programmata ed all'efficientamento del patrimonio i finanziamenti POR-FESR 2014-2020, come evidenziato nelle relazioni a corredo del presente documento, hanno consentito la realizzazione di nuovi interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

Oramai nella fase finale, anche dal punto di vista degli importi concessi ad Ater Umbria, i finanziamenti della legge 80/2014 hanno consentito di proseguire con un numero contenuto di interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi da riattivare e riassegnare.

Le misure sopra dette, che hanno permesso di procedere con un tangibile miglioramento complessivo dello stato del patrimonio gestito, hanno il solo difetto di non essere provvedimenti strutturali.

In conclusione, i dati contabili contenuti nel consuntivo di bilancio dell'annualità 2019 confermano un'Azienda che riesce anche in un periodo di forte crisi a mantenere un equilibrio e una solidità 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, anche in considerazione delle recenti disposizioni di cui al citato D.L. 08/04/2020, n. 23.



## **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 € 479.444, maggiore del risultato ottenuto per l'esercizio 2018 che è stato di €452.332

Più in dettaglio, si riscontra che l'utile operativo lordo è quantificato in € 1.442.087 a fronte del consuntivo 2018 di € 1.365.401, mentre il rapporto tra proventi e oneri finanziari presenta un saldo negativo di € 190.716, contro € 122.755 del consuntivo 2018, in conseguenza del ribasso dei tassi attivi di mercato ed in considerazione dell'entrata a regime dell'ammortamento del mutuo concesso per il finanziamento dell'iniziativa immobiliare in Perugia - Monteluce.

Il saldo attivo lordo prima delle imposte ammonta perciò a € 1.251.371, che tuttavia viene considerevolmente ridotto dalle imposte sul reddito (IRES – IRAP) di € 771.927 di competenza dell'esercizio.

L'utile come sopra accertato per € 479.444 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 2019 ha rispettato complessivamente le previsioni iniziali di bilancio, assestate per effetto delle variazioni apportate in base ai provvedimenti adottati dal competente Organo.

**ATTIVITÀ EDILIZIA**

Il 2019 è stato caratterizzato dalla conclusione dell'attività di progettazione ed avvio delle procedure per la scelta dell'operatore economico relativamente al primo stralcio degli interventi di riparazione dei danni, connesso a fenomeni sismici che hanno colpito la Regione nell'anno 2016, nonché dalla programmazione dei rimanenti interventi di recupero per gli stabili siti all'interno della cosiddetta area del cratere.

Sulla scorta di quanto disposto con le varie Ordinanze del Commissario per la ricostruzione nonché di quanto disciplinato dalla Legge Regionale 1/2017, ATER Umbria ha perfezionato la progettazione degli stabili, sia di proprietà che gestiti per conto delle amministrazioni comunali, sotto riportati:

- 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 tutte le localizzazioni di cui sopra il Servizio Tecnico ha perfezionato ed approvato il progetto esecutivo.

Si è però potuto intraprendere la fase di individuazione dell'operatore economico solo per alcune delle localizzazioni citate in quanto, in relazione agli importi definiti in sede di progetto esecutivo, con Decreto del Dirigente n. 446 del 17/12/2018 sono stati ammessi a finanziamento ed approvati dal Servizio Opere Pubbliche e beni culturali solo 8 stabili rimanendo esclusi i due complessi strutturali siti in Preci via Catani.

Gli accordi intercorsi con i competenti servizi dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione lasciano intravedere la concreta ammissibilità a finanziamento degli ultimi due interventi in un secondo momento, con le economie provenienti dalle realizzazioni di cui sopra o in sede di approvazione del secondo stralcio di opere pubbliche.

Degli 8 interventi finanziati, si è pervenuti all'avvio delle lavorazioni con consegna dei lavori per l'immobile situato in Sellano località Postignano: trattasi di una ristrutturazione con miglioramento sismico delle strutture di n. 8 alloggi di e.r.s. (inizio lavori in data 18.10.2019).

Il cantiere pur essendo sottoposto alle rigorose ed impegnative procedure dettate dalla normativa di riferimento nonché dall' ANAC per la ricostruzione degli immobili pubblici danneggiati dal Sisma 2016, procede secondo il crono programma.

Tutti i restanti interventi risultano ancora in fase di affidamento, anche a seguito della complessa normativa vigente per gli affidamenti a valere sui fondi della ricostruzione che stabilisce rigide metodologie di progettazione, di appalto e successivamente di esecuzione oltre alla necessità di un'approvazione preventiva da parte di ANAC per ciascuno dei passaggi anzidetti, nonché per la partecipazione, per ogni singola procedura, di oltre 400 operatori economici.

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

Nell'anno 2019 l'Azienda è stata ulteriormente impegnata nell'attività connessa al completamento di un programma di finanziamento statale che ha riguardato opere generali di riqualificazione di numerosi alloggi di e.r.s., in attuazione della legge 80 del 23.05.2014 che detta *"misure urgenti per l'emergenza abitativa .."*: tale programma ha consentito l'attuazione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi di risulta in precario stato manutentivo, al fine di poterli reimmettere nella disponibilità per l'assegnazione agli aventi diritto. In particolare, relativamente agli interventi di manutenzione ed efficientamento energetico di rilevante entità mediante utilizzo dei fondi relativi alle annualità ed eccedenze 2018 lett. b), sono stati riqualificati e resi disponibili all'assegnazione circa 50 alloggi, ubicati nei comuni di Terni, Spoleto e Città di Castello per una spesa nell'ordine di €.650.000,00.

Sono inoltre proseguiti i lavori relativi all'intervento di recupero di un immobile ubicato in Torgiano Via della Rimembranza, il cui progetto, finanziato con i fondi regionali del POA 2008/2009, prevede la realizzazione di n. 6 alloggi da locare a canone concordato ad anziani autosufficienti. L'intervento, oltre al restauro della porzione di edificio esistente, prevede anche la realizzazione di un nuovo corpo scala con ascensore annesso: allo stato le opere non sono ancora concluse in quanto il vincolo diretto presente sull'immobile, ha comportato azioni di controllo e richieste di modifiche di dettaglio continue da parte dei funzionari della Soprintendenza per i beni Storici e Architettonici, con inevitabile slittamento dei termini di esecuzione.

Nel corso dell'anno poi, 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 prevede ancora n. 3 interventi di recupero di appartamenti riservati al canone sociale, si è provveduto alle operazioni di consegna agli aventi diritto degli alloggi realizzati in Massa Martana e Castiglion Fosco mentre resta ancora in attesa di appalto l'intervento di recupero di un immobile nel centro storico del Comune di Terni "Palazzo Manassei".

Il progetto di tale intervento prevede il recupero di un edificio di particolare pregio storico/architettonico, ubicato nel cuore del centro storico di Terni ed in posizione particolarmente appetibile, dove verranno realizzati n. 12 alloggi da locare a canone concordato. La progettazione dell'intervento allo stato è completata e sono state acquisite tutte le autorizzazioni abilitative. Contemporaneamente è stato concordato che Ater provvederà anche alla ristrutturazione di parte dell'edificio posto al piano terra destinato ad attività scolastica. È stato altresì predisposto 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, è auspicabile che, a breve, si possa procedere all'avvio delle procedure di affidamento dei lavori.

Nell'ambito dei rapporti con i Comuni, nel corso del 2019 è stato realizzato un intervento di riqualificazione delle facciate di un immobile di particolare pregio storico artistico ubicato in Montone Ex Ospedale, che ha dato fine ad annose problematiche con gli assegnatari residenti, con i quali si era attivato un confronto particolarmente acceso per la mancata attuazione connessa alla necessità di reperire le risorse finanziarie necessarie.

Nell'ambito dei programmi regionali relativi all'utilizzo di risorse europee, riguardo il bando dei Piani Urbani Complessi di seconda generazione, sono da segnalare due interventi uno di recupero nel Comune di Città di Castello e uno di nuova costruzione nel Comune di Gubbio.

Il primo intervento situato in Città di Castello Via Cesare Battisti – Centro Storico –, prevede il recupero di un immobile, vincolato dalla Soprintendenza, di proprietà comunale, in cui verranno realizzati 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, spazio indispensabile per l'accantieramento dello stesso.

Il secondo intervento nel Comune di Gubbio, in via Brunelleschi località Fontevole, prevede la realizzazione di n. 12 alloggi da locare a canone sociale. Per tale intervento si stanno concludendo le attività di progettazione esecutiva che prevedono la realizzazione di un edificio, di tipo compatto su tre piani, con taglio di superfici variabile da 60 a 65 mq.

L'anno 2019 ha visto anche la redazione di un progetto esecutivo per un intervento di recupero, finanziato nell'ambito dei contratti di quartiere di terza generazione (CQ3), nel Comune di Acquasparta, che prevedeva inizialmente la realizzazione di 5 alloggi, in un edificio in prossimità della Stazione; successivamente, nel corso del 2018, a seguito di accordi intervenuti con l'Amministrazione comunale e la Regione Umbria, si è delocalizzato in un progetto per 4 alloggi su immobile ubicato nel centro storico della città in Corso dei Lincei. 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 un edificio, che nel passato

probabilmente era adibito ad ex posta, al centro storico del paese. La sola parte dell'intervento attinente alle opere di urbanizzazione è stata realizzata ed ultimata.

Nel corso del medesimo anno è stato anche definito il progetto esecutivo di realizzazione di una Stazione dei Carabinieri in località Arrone. L'intervento è ancora nella fase di progettazione in quanto l'Amministrazione comunale ha voluto dare corso alla progettazione di una nuova strada di collegamento tra la nuova Stazione C.C. citata e la soprastante strada Statale, al fine di agevolare l'uscita dei mezzi nel caso di pronto intervento. Il progetto della nuova viabilità ha comportato necessariamente la revisione della posizione planoaltimetrica dell'edificio la cui progettazione è ora in attesa delle autorizzazioni necessarie per il successivo appalto dell'opera.

**ATTIVITA' MANUTENTIVA**

Anche per l'anno di riferimento, l'attività manutentiva dell'Ater può essere 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 2019, quale risulta dall'assestamento al bilancio di previsione per gli interventi di manutenzione su chiamata relativi agli alloggi e locali ammonta ad € 2.371.000

Sono stati effettuati n. 1402 interventi manutentivi su chiamata con ordinativi con un costo medio per ciascun intervento di circa € 1072,85.

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

	<b>Ater Umbria</b>
Manutenzione Alloggi (vedi bilancio conto 98.580.300.2)	€ 1.504.138
Rimborsi quote man. stabili autogestiti (vedi bilancio conto 98.580.300.4)	€ 112.721
Manutenzione locali (vedi bilancio conto 98.580.300.10)	€ 119.597
<b>Totale</b>	<b>€ 1.736.456</b>
Fondo accantonamenti economie anni precedenti	€ 119.624
Fondo accantonamento 2013	€ 245.028
Fondo accantonamenti 2016	€ 44.844
Fondo accantonamenti 2017	€ 22.500
Fondo accantonamenti 2018	€ 217.310
<b>Totale</b>	<b>€ 649.306</b>

**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. Al riguardo il CDA aziendale e la Direzione ha adottato appositi atti di indirizzo in merito alle modalità di esecuzione degli interventi di manutenzione sugli immobili gestiti, stabilendo che almeno l'80% del budget assegnato annualmente debba essere affidato mediante

appalti specifici (procedure di dialogo competitivo) a seguito della stipula di due Accordi Quadro, uno per la categoria corrispondente e riconducibile alla OG1 (opere murarie e accessorie in genere), ed uno per la categoria OS28 (opere termo-idrauliche). In tal senso nel corso del 2019 sono stati affidati n. 12 appalti distribuiti tra le due aree e le rispettive 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:

<b>Manutenzione con ordinativo o affidamento</b>	<b>Ater Umbria</b>
Manutenzione eseguita con ordinativi	€ 477.012
Manutenzione eseguita con affidamento - impianti anno 2019	€ 371.851
Manutenzione eseguita con affidamento - opere edili anno 2019	€ 655.275
<b>Totale</b>	<b>€ 1.504.138</b>
Man. Eseguita su condomini – opere edili	€ 102.197
Man. Eseguita su condomini – ascensori	€ 10.524
<b>Totale</b>	<b>€ 112.721</b>
Man. eseguita con accantonamenti anni precedenti	€ 62.003
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anni precedenti	€ 57.621
Man. eseguita con accantonamenti – impianti anno 2013	€ 24.071
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anno 2013	€ 220.957
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anno 2016	€ 44.844
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anno 2017	€ 22.500
Man. eseguita con accantonamenti – impianti anno 2018	€ 125.874
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anno 2018	€ 91.436
<b>Totale</b>	<b>€ 649.306</b>

Per il 2019 risulta accantonato al fondo di manutenzione l'importo di € 636.678 da utilizzare negli anni successivi sia per interventi appaltati nel 2019 e ancora da completare, sia per interventi ancora da localizzare.

### **Manutenzione programmata**

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

Gli interventi, in parte avviati e terminati nell'anno 2019, hanno riguardato l'esecuzione di opere urgenti ed indifferibili su proprietà condominiali quali facciate - manti di copertura - impianti centralizzati – impianti di adduzione rete gas.

Un'altra attività già concretizzata dal Servizio Tecnico dell'Azienda negli ultimi anni e proseguita anche nel 2019, è quella della manutenzione straordinaria con la quale sono stati conseguiti obiettivi di miglioramento dell'efficiamento energetico del patrimonio di proprietà e gestito, mediante opere varie quali sostituzione di infissi fatiscenti, sostituzione caldaie, coibentazioni di facciate e coperture.

Questa attività si è concretizzata, per l'anno 2019, attraverso un cofinanziamento di fondi Ater - G.S.E e POR-FESR 2014-2020, con la quale sono stati realizzati ben 41 interventi di riqualificazione energetica su edifici residenziali di proprietà pubblica, ubicati nei comuni di Assisi, Bevagna, Bettona, Città della Pieve, Montone, Paciano, Perugia e Terni per un costo complessivo di circa € 4.000.000.

A seguito poi 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 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 ricomprensente 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, si è interfacciata 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 2019 ha provveduto ad appaltare i due progetti esecutivi appositamente redatti per un importo complessivo dell'intervento di circa € 550.000: i cantieri, già avviati nel 2019 sono allo stato sospesi per l'emergenza COVID19 e saranno presumibilmente ultimati entro il primo semestre del 2020.



**ATTIVITA' PATRIMONIO**

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 2019, invece, non è stata venduta alcuna 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 2019 è stato venduto n. 1 alloggio per un importo di € 52.500.

**MONTE CANONI 2019**

Dall'analisi dei dati acquisiti al 31.12.2019, relativi all'andamento delle emissioni nell'anno per canoni di locazione e oneri accessori, si registra un incremento del totale emesso, rispetto al 31.12.2018, di circa 1.200.000,00 euro, risultato ottenuto dopo il susseguirsi di una serie di annualità in cui si sono riscontrati, da un esercizio all'altro, o piccoli incrementi o addirittura diminuzioni del monte-canoni.

Il dato va doverosamente analizzato nelle cause e modalità di formazione, per ricavarne il carattere di stabilità o di continuità, su cui fondare le importantissime previsioni e progettualità, in vista di periodi che, come quello che si sta attualmente vivendo, saranno certamente caratterizzati da ben maggiori difficoltà.

In primo luogo, va ricordato che il risultato ottenuto non può essere ascritto o imputato in alcun modo alla ormai vigente riforma della legge regionale n. 23/2003 che, di fatto, con l'approvazione del regolamento regionale n. 7/2019, ha determinato la profonda trasformazione del sistema di determinazione dei canoni in edilizia sociale prendendo quale unico riferimento il dato contenuto nell'Attestazione ISEE. Tale riforma ha trovato concreta attuazione a partire dal 01.01.2020 e quindi al di fuori dell'arco temporale in esame nel presente documento.

Fatta questa premessa ed entrando nella scomposizione del dato complessivo sopra riportato, si deve dare evidenza ad un modesto (circa 1%) incremento dei canoni provenienti dalla locazione nel settore dell'edilizia sociale, per un importo complessivo di circa 118.000,00 € su un monte canoni totale di € 11.176.893,97. Tale variazione positiva va ascritta principalmente alla entrata in locazione di alloggi che da tempo erano stati segnalati come disponibili ai Comuni e che, in prossimità con la scadenza delle graduatorie biennali, procedono con più solerzia all'utilizzo delle graduatorie in corso di esaurimento per ultimare l'allocazione degli alloggi nel frattempo resi disponibili da A.T.E.R.

Tale fenomeno ha visto soprattutto i principali Comuni della Regione procedere, prima del periodo di "stasi" imposto dalla pubblicazione dei nuovi bandi di concorso e dallo svolgimento delle istruttorie per la formulazione delle nuove graduatorie, all'assegnazione di numerosi alloggi (in particolare, 222 nuove assegnazioni in tutta la Regione dell'Umbria) la cui disponibilità è stata resa possibile da A.T.E.R. attraverso l'attività di ripristino mediante il ricorso alle specifiche fonti di finanziamento di cui alla legge n. 80/2014.

L'incremento registrato, confermato anche dal rilevato aumento del canone medio risultante nell'anno 2019 in edilizia sociale di € 124,18, superiore a quello registrato nell'anno precedente di € 122,50, lascia sperare nell'inversione del trend registrato nell'ultimo triennio, in cui la contrazione dei redditi percepiti dai nuclei familiari aveva prodotto numerose richieste di riduzione dei canoni

addebitati, per il previsto adeguamento normativo all'eventuale peggioramento, di anno in anno, delle condizioni economiche dei nuclei familiari.

Accertato che l'incremento del monte-canoni sia sicuramente derivato dall'incremento delle nuove assegnazioni registrato nell'anno, va rimarcata con preoccupante allarme la constatazione che i nuclei familiari individuati in base alle ultime graduatorie presentino condizioni economiche sempre più precarie, come evidenziato dal valore medio del canone praticato ai 222 nuovi assegnatari che è risultato di € 76,91, non solo inferiore al canone medio risultante in edilizia sociale, ma anche inferiore all'analogo valore registrato nel 2018 pari ad € 77,34.

L'incremento del totale emesso al 31.12.2019, rispetto al 31.12.2018 deve essere quindi imputato per la sua quasi totalità alla locazione non ERS.

Va ricordato come nell'ambito dell'edilizia "non sociale", siano ricomprese due tipologie principali di rapporti locativi: quelli aventi ad oggetto i locali ad uso non abitativo e quelli aventi ad oggetto alloggi di edilizia concordata, gestiti con criteri privatistici (L. 431/1998).

Una preliminare e veloce analisi dei dati al 31.12.2019 relativi alle descritte tipologie mette in evidenza un quadro sostanzialmente stabile, con valori analoghi a quelli conseguiti al 31.12.2018, soprattutto per la scarsa efficacia che ormai riveste l'adeguamento su base ISTAT applicato per tutte queste tipologie contrattuali.

Nel dettaglio, l'incremento registrato è ascrivibile a due sole e specifiche casistiche contrattuali relative alla locazione all'Adisu di due studentati Perugia Via del Trasimeno e via del Giochetto dopo l'accordo intervenuto con il conduttore per la stipula o rinnovo contrattuale.

Non si può inoltre sottacere a quanto l'Azienda sarà costretta a mettere in campo per contrastare i fenomeni purtroppo attesi nel corso del 2020 a causa delle decisioni che già si sono dovute adottare, autorizzando dilazioni di pagamento e slittamento di decorrenze per venire incontro alle oggettive difficoltà dei nuclei familiari assegnatari nel periodo emergenziale Covid-19, nonché le revisioni e gli adeguamenti dei canoni di locazione per gli assegnatari di locali commerciali o ad uso sedi associative rimasti inutilizzati nel periodo di "lockdown", con diretti effetti sulle attività economiche esercitate.

Va inoltre data evidenza, per il contenuto del presente paragrafo, all'imminente sottoscrizione di un nuovo accordo territoriale nel settore dell'edilizia a canone concordato, la cui definizione era stata sostanzialmente raggiunta con le oo.ss. degli inquilini all'inizio del corrente anno, che prevedrà una, sia pur contenuta, revisione dei canoni praticati, in particolare nelle zone cittadine più prossime al centro storico, dove si registrano ormai da anni maggiori scostamenti rispetto ai canoni del mercato privato.

I positivi risultati conseguiti nel 2019 dall'Azienda non solo in termini economici, ma con il miglioramento dei servizi forniti all'utenza, rappresentano i principali elementi su cui fondare dei

rapporti con gli utenti nella seconda parte del 2020 in cui ATER dovrà esercitare con rigore ed efficienza la propria funzione di gestore sociale, per aiutare a risollevare tutti i soggetti che nella pandemia hanno incontrato le maggiori difficoltà.

A) canoni assoggettati all'applicazione della L.R. N. 23/2003	11.176.893,97
B) altri canoni	5.416.893,45
<b>Totale canoni</b>	<b>16.593.787,42</b>

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 registrando una quota di eccedenza sui costi di gestione di € 731.801,76, nonostante i relativi carichi fiscali pari ad € 1.482.601,88 restino comunque elevatissimi e sottraggano risorse agli investimenti per interventi edilizi.

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

GESTIONE	Numero		RICAVI TOT. Canone Annuo	COSTI				TOTALE
	All.	Vani/Mese		Spese Gen. Amm. e Oneri Fiscali	Spese di Manutenzione	QUOTA di Eccedenza	FITTO da Rimborsare ai Comuni	COSTI
A) Immobili soggetti all'applicazione del canone Regionale	7.570	420.044,91	€ 11.176.893,97	€ 7.709.053,06	€ 1.960.576,68	€ 731.801,85	€ 775.462,37	€ 11.176.893,97
<b>TOTALE</b>	<b>7.570</b>	<b>420.044,91</b>	<b>€ 11.176.893,97</b>	<b>€ 7.709.053,06</b>	<b>€ 1.960.576,68</b>	<b>€ 731.801,85</b>	<b>€ 775.462,37</b>	<b>€ 11.176.893,97</b>

**MOROSITA'**

Dal consuntivo della contabilità dell'utenza relativa all'esercizio 2019 emerge un dato relativamente positivo dopo un "trend" inverso riscontrato negli ultimi anni, sia pure determinato in correlazione a quanto registrato nell'andamento del monte-canoni: a fronte di un incremento, in termini assoluti, di circa € 206.000,00 della morosità maturata rispetto al 31.12.2018, il valore percentuale della stessa rispetto all'anno precedente è inferiore, registrando il 35,00% netto rispetto al 35,73% nell'anno 2018.

Il dato positivo è pertanto confermato anche dall'andamento degli incassi, risultati in effetti di oltre 926.000,00 € maggiori rispetto all'anno precedente, fenomeno già registrato, ma con minore entità, nel 2018, e che pertanto porta a considerare come stabilizzati i risultati ottenuti, che rappresentano il conseguimento dell'obiettivo che ci si era dato per l'anno 2019 e che deve ispirare anche ogni azione futura in questo specifico e delicato settore.

Si ricava, infatti, al 31.12.2019, 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 € 9.518.780,18 pari al 35,00% del totale complessivo (competenza +residui), rispetto ad € 9.312.653,35 pari al 35,73% risultante al 31.12.2018.

Il risultato conseguito in questa occasione è, come detto, in termini percentuali migliorativo rispetto a quello conseguito al 31.12.2018, ma si deve sottolineare come il risultato in quella occasione ottenuto scontava già una consistente diminuzione rispetto all'anno precedente (2017), confermando così un "trend" di diminuzione che si auspica possa assumere carattere di stabilità, dopo una lunga serie di anni di valori negativi.

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 2019 (O+P) € 27.198.324,96**

**INCASSI ANNO 2019 (Q) € 17.679.544,78**

-----

**RESIDUI ESISTENTI AL 31/12/2019 (S) € 9.518.780,18**

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. Il dato conseguito in questo settore denota un miglioramento (-1,00% circa rispetto a quello dell'anno precedente) leggermente superiore all'andamento riscontrato in tutta l'edilizia in locazione abitativa di proprietà (-0,7%), 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. Tale conclusione non può che essere confermata dalla scomparsa di qualsiasi intervento di sostegno diretto dei Comuni stessi a favore dei propri assegnatari, per le evidenti difficoltà che i Comuni incontrano nel reperire risorse per interventi sociali ed economici diretti.

Di minima entità, anche se di segno opposto, è lo scostamento registrato nell'edilizia sociale di proprietà A.T.E.R. dove probabilmente risiede la maggiore incidenza dell'aumento riscontrato in termini assoluti della morosità, incrementatasi di circa € 350.000,00, ma a fronte di un incremento degli incassi di circa € 162.000,00.

In realtà, al di là dell'andamento del fenomeno della morosità sul quale occorre continuare a mantenere costante l'azione di vigilanza e controllo, occorre soprattutto introdurre nuovi criteri e strumenti per il recupero del credito a partire dalla qualità dell'operato del singolo funzionario in parallelo agli strumenti contemplati dalla gestione sociale dell'inquilinato.

Gli strumenti di sostegno "una tantum" come l'accredito delle risorse stanziato dalla Regione dell'Umbria a favore dei nuclei familiari "morosi incolpevoli", che dovrebbero portare nel 2020 all'erogazione a loro favore di contributi per un ammontare totale di circa € 850.000,00, pur rappresentando un efficace strumento non possono essere presi e considerati come misure sistemiche, anche in relazione alla sempre più crescente riduzione dei fondi a disposizione dell'ERS.

Per quanto attiene al settore dell'edilizia concordata ad uso abitativo, resta confermato un trend di stabilità della morosità registrata, a testimonianza della discreta efficacia delle ordinarie azioni di verifica, controllo e recupero attuata dagli uffici, anche grazie all'efficacia del deterrente rappresentato dall'attivazione delle garanzie fideiussorie.

Nel settore dell'edilizia ad uso non abitativo che si ricavano dati caratterizzati da una maggiore efficacia in termini di recupero della morosità rispetto all'anno precedente, sia in termini percentuali, passando dal 29,5% al 23,28%, sia in termini assoluti, registrando un importo complessivo da € 1.175.087,92 ad € 1.038.205,78 nel 2019.

Naturalmente il positivo risultato conseguito, anche in questo caso in gran parte concentrato su specifiche fattispecie contrattuali, non deve lasciare intentata l'adozione di ogni possibile iniziativa nel corso dell'anno 2020 per contrastare potenziali situazioni di crisi economica e finanziaria dei soggetti assegnatari, nel quadro della più ampia crisi economica generale innestata dalla faticosa ripresa dopo la fase acuta della pandemia.

Nella tabella allegata, vengono forniti i dati di riepilogo della situazione descritta, per tipologia contrattuale, nei capoversi precedenti.

**ATER UMBRIA – SITUAZIONE CONTABILE AL 31/12/2019**

ALLOGGI PROPR. ATER		RESIDUI AL 31/12/2019	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	11	5.185.911,77	9.115.367,48	8.777.054,65	5.524.224,60	
	12	83.193,94	122.065,71	111.824,03	93.435,62	
	13	22.275,04	40.407,42	41.500,22	21.182,24	
	14	1.223.902,03	2.618.202,74	2.608.357,21	1.233.747,56	
		<b>A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>	
	<b>TOTALI</b>	<b>6.515.282,78</b>	<b>11.896.043,35</b>	<b>11.538.736,11</b>	<b>6.872.590,02</b>	37,33

ALLOGGI PROPR. STATO		RESIDUI AL 31/12/2019	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	16	- 2.166,39	23.371,67	23.216,94	- 2.011,66	
	19	674,11	69,60	15,36	728,35	
	<b>TOTALI</b>	<b>- 1.492,28</b>	<b>23.441,27</b>	<b>23.232,30</b>	<b>- 1.283,31</b>	-5,85

ALLOGGI PROPR. COMUNI		RESIDUI AL 31/12/2019	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	31	596.232,61	1.111.734,68	1.099.081,98	608.885,31	
	32	25.849,58	33.837,61	23.536,41	36.150,78	
	33	348.276,46	557.501,96	559.248,49	346.529,93	
	34	318.128,38	612.027,05	600.408,11	329.747,32	
	35	- 1.710,26	-	0,10	- 1.710,36	
	36	70.433,46	111.519,57	111.932,32	70.020,71	
	37	108.472,04	91.238,59	127.467,98	72.242,65	
	39	9,45	-	-	9,45	
	3A	3,83	-	-	3,83	
	3C	1.809,52	2.476,29	2.109,40	2.176,41	
	3D	7.073,69	4.783,21	1.774,81	10.082,09	
	3E	-	901,10	700,20	200,90	
	3F	19.893,21	28.211,97	29.380,99	18.724,19	
	3G	34.303,36	57.641,89	64.064,33	27.880,92	
	3H	2.462,59	20.473,67	20.930,97	2.005,29	
	3I	10.686,75	7.169,49	9.659,50	8.196,74	

		D	E		F	
<b>TOTALI</b>		<b>1.541.924,67</b>	<b>2.639.517,08</b>	<b>2.650.295,59</b>	<b>1.531.146,16</b>	36,62
<b>LOCALI E AREE</b>		<b>RESIDUI AL 31/12/2019</b>	<b>COMPETENZE</b>	<b>INCASSI</b>	<b>RESIDUI FINALI</b>	<b>%</b>
TIPO CONT.	21	10.756,63	8.242,56	6.764,09	12.235,10	
	25	39.167,42	386.176,64	413.945,40	11.398,66	
	27	1.464,84	7.373,87	7.238,46	1.600,25	
	28	1.099.029,97	2.867.672,76	2.972.538,23	994.164,50	
	29	22,03	267,33	133,33	156,03	
	01	22.678,15	13.964,78	19.936,73	16.706,20	
	15	1.968,88	-	23,84	1.945,04	
<b>TOTALI</b>		<b>1.175.087,92</b>	<b>3.283.697,94</b>	<b>3.420.580,08</b>	<b>1.038.205,78</b>	23,28
		<b>G</b>	<b>H</b>		<b>I</b>	
<b>TOTALI LOCAZIONE</b>		<b>9.230.803,09</b>	<b>17.842.699,64</b>	<b>17.632.844,08</b>	<b>9.440.658,65</b>	34,87
		<b>L</b>	<b>M</b>		<b>N</b>	

RISCATTI	RESIDUI AL 31/12/2019	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
41	- 209,38	-	-	- 209,38	
43	- 780,64	-	-	- 780,64	
51	- 12.378,33	-	-	- 12.378,33	
53	367,75	164,85	62,66	469,94	
55	- 0,56	-	-	- 0,56	
56	-	-	-	-	
57	27.330,79	951,60	-	28.282,39	
58	51.799,56	41.826,86	46.609,35	47.017,07	
59	15.722,98	28,69	28,69	15.722,98	
62	- 1,94	-	-	- 1,94	
<b>TOTALI</b>	<b>81.850,23</b>	<b>42.972,00</b>	<b>46.700,70</b>	<b>78.121,53</b>	<b>62,59</b>

TOTALI GENERALI	O	P	Q	S	
	<b>9.312.653,32</b>	<b>17.885.671,64</b>	<b>17.679.544,78</b>	<b>9.518.780,18</b>	35,00

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 31/12/2019 distinta per importo e natura 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	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)	€ 949.073,04	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 <b>15%</b> di rischio
C	crediti vantati nei confronti di Pubbliche Amministrazione e altri enti pubblici	€ 278.514,22	Importi che rappresentano crediti con P.A. per i quali si ritiene adeguata una previsione del <b>15%</b> 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	€ 224.577,34	tali importi rappresentano singoli crediti di recente formazione e probabile pagamento nei primi mesi del 2018, per i quali si ritiene adeguata una previsione del <b>5%</b> di rischio
E	crediti per i quali gli assegnatari stanno regolarmente rispettando l'accordo per il saldo rateizzato o dilazionato approvato dall'Azienda	€ 1.321.823,37	i crediti oggetto di autorizzazione al pagamento rateale, secondo l'andamento statistico riferito alle annualità precedenti, consentono una previsione del <b>5%</b> di rischio
F	crediti coperti da garanzia bancaria o assicurativa o ipotecaria	€ 461.608,36	crediti che seppur garantiti, potrebbero presentare un'alea di rischio riferita agli Istituti garanti, pertanto, cautelativamente, viene ritenuta congrua una previsione del <b>10%</b> di rischio
F1	crediti coperti da ipoteche (riscatti)	€ 49.961,15	cautelativamente, si ritiene adeguata una previsione del <b>5%</b> di rischio
G	crediti per i quali è già in corso procedura di recupero tramite pignoramento mobiliare o pratiche legali o decreti ingiuntivi	€ 1.738.898,64	si ritiene adeguata una previsione del <b>10%</b> 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	€ 1.901.725,63	viene ritenuta congrua una previsione del <b>15%</b> di rischio
M	crediti per i quali sono in essere procedure di sfratto	€ 1.544.035,25	crediti che rappresentano un'alea di rischio sensibile per l'esito delle procedure legali, si stima una previsione del <b>60%</b> 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,	€ 1.048.563,18	crediti per i quali dovranno essere esperite le procedure per la formale dichiarazione di inesigibilità, si ritiene adeguata una previsione dell' <b>80%</b> di rischio
	<b>TOTALI</b>	<b>€ 9.518.780,18</b>	

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 31.12.2019 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 31.12.2018 di € 441.078,63 si è passati ad € 278.514,22.

Il verificarsi della costante diminuzione della morosità riscontrata in questo ambito rappresenta un importante risultato che è stato conseguito modificando sostanzialmente i criteri di gestione dei rapporti con le Pubbliche Amministrazioni, adeguando le azioni concrete attuate dagli uffici ai criteri cautelativi di cui il Collegio dei Revisori aveva raccomandato l'adozione nel settore già a fine dell'anno 2016.

Si conferma, pertanto, l'opportunità della costituzione, cautelativamente disposta già dall'anno 2019, di un fondo minimo di garanzia del 15% della morosità totale rilevata, sia pur notevolmente ridotta rispetto all'anno precedente.

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 31.12.2019 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 una sostanziale stabilità (€ 1.173.650,38 al 31.12.2019 rispetto ad € 1.273.037,88) che giustifica la conferma delle basse percentuali di accantonamento per il fondo di garanzia di tipologie di credito per le quali è realistica la 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.

Continua a rilevarsi la sostanziale stabilità dei crediti garantiti da fidejussioni bancarie, assicurative o personali (€ 461.608,36 a fronte di € 453.352,25 registrati al 31.12.2018) per i quali il fondo proposto è del 10% del totale, così come stabile risulta la categoria dei crediti per i quali è in corso il pagamento rateizzato delle somme maturate oggi ammontante ad € 1.321.823,37, rispetto ad € 1.321.175,86 registrata al 31.12.2018.

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 restanti categorie residuali, la prima delle quali, con un aumento nel corso del 2019 rispetto al 2018, è costituita dai crediti di cui alla lettera lett. H, nei cui confronti non è stata ancora avviata la procedura di recupero

coattivo per un ammontare totale di € 1.901.725,63, ma che presentano una situazione reddituale dei debitori che consentirebbe il recupero tramite pignoramento mobiliare.

A questi si affiancano le categorie dei crediti per i quali più onerosa appare l'azione di recupero, ovvero quelli che hanno comportato un ammontare totale di € 1.738.898,64 rispetto ad € 1.967.568,43 al 31.12.2018 (lett. G) per i quali è già in corso una procedura di recupero tramite pignoramento mobiliare, o pratiche legali o decreti ingiuntivi, o la categoria dei crediti, che sommano un importo totale di € 1.544.035,25 (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 quella rappresentata da crediti, per un ammontare totale di € 1.048.563,18 (lett. I), per i quali inevitabile appare la necessità di procedere alla dichiarazione di inesigibilità.

**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 2019 è stata accertata in € 642.338,27 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 € 100.707,59 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 2019 sono state effettuate cessioni di immobili ai sensi della L.R. 23/2003 con introiti disponibili al riutilizzo per € 51.539,25.

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 9,95%.

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 (€32.028.997) e 30.140 (€23.972.695) per un totale di € 56.001.692 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	2.257.886
71.360	fondo imposte	1.770.815
69.350	fondi manutenzione	4.819.164
70.355 - 69.350	cause legali	671.467
72.370 - 73.371	TFR	860.664
78.400	fornitori	2.551.455
76.390 - 77.391	depositi cauzionali inquilini	1.148.771
83.430 - 84.431 - 85.432-130	debiti verso Gestione Speciale	15.523.451
52.270	interventi edilizi vari finanziati con fondi propri	13.432.142
87.450	ratei e risconti	1.015.360
	<b>totale impieghi</b>	<b>44.051.175</b>

**STRUTTURA ORGANIZZATIVA**

Per quanto concerne la struttura organizzativa, il 2019 è stato un anno caratterizzato, rispetto alla situazione al 31/12/2018, da un significativo turn over.

Da un lato si è operato trasformando ben 8 figure tecniche con qualifica B3 da tempo pieno e determinato a tempo pieno ed indeterminato, per consentire alla struttura di affrontare l'importante sfida legata alla ricostruzione nelle aree colpite dagli eventi sismici del 2016, nonché alla assunzione a tempo pieno e determinato, per due anni, di una figura amministrativa B3 al Servizio Gestione.

Dall'altro, in virtù anche della cosiddetta "quota cento", si sono registrate 4 figure che sono uscite in quiescenza: due tecniche e due amministrative, 2 di categoria A1, una B1 e una B3.

Quindi alla data del 31.12.2019 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	1
A2	8
A3	12
B1	9
B2	2
B3	19 di cui 1 a t.d.
C1	0
C2	0
<b>TOTALE</b>	<b>61 di cui 1 a t.d.</b>

Per quanto riguarda l'evoluzione del processo di informatizzazione, che costituisce uno degli aspetti essenziali dell'organizzazione aziendale e che già è sviluppata in tutti i settori operativi su livelli di buona efficienza, occorre far presente che nel 2019 si è proceduto ad una profonda riprogettazione sia del documentale, sia del gestionale sia infine per la manutenzione su pronto intervento.

Per tale aspetto ci si è avvalsi dell'esperienza di altri soggetti pubblici presenti in realtà regionali differenti ma comunque deputati alla gestione di alloggi di Edilizia residenziale.

Mediante sottoscrizione di convenzione per il riuso gratuito dei software, perfezionata ad ottobre 2019, si sono poste le basi per procedere, con i primi giorni del 2020, allo switch off dei vecchi software e all'operatività dei nuovi programmi.

I nuovi applicativi informatici dovrebbero consentire maggiori sinergie ed interoperabilità tra le due unità operative, oltre che consentire agli uffici inferenze ed estrapolazioni dati più efficaci.

Un aspetto dei nuovi programmi che si è rivelato altamente positivo, anche dal punto di vista della prevenzione dei reati informatici, è stata la natura in cloud del software. Ciò consente di garantire la sicurezza e consentire l'accesso al programma anche da postazioni esterne alle sedi dell'Azienda, in contrapposizione ai precedenti programmi i quali richiedevano l'utilizzo esclusivo della rete intranet. Appare superfluo sottolineare quindi i vantaggi che tale cambiamento ha apportato anche in relazione alla attivazione della prestazione lavorativa in modalità agile.

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 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 profusi dai precedenti organi aziendali e, quale massimo rappresentante, all'Arch. Almadori che ha condotto negli ultimi 10 anni la nuova realtà regionale introdotta con la L.R. 19/2010.

Non posso infine 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 adottare il Bilancio Consuntivo dell'ATER Umbria per l'anno 2019.

Terni, lì 08/06/2020

F.to IL PRESIDENTE DEL CDA  
(Avv. Emiliano Napoletti)



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale  
della Regione Umbria

## BILANCIO CONSUNTIVO 2019

### ***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 31/12/2019

### **NOTA INTEGRATIVA**

(Valori in Euro)

La presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2019

#### **Attività svolte**

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Regione Umbria, Ater regionale, 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**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

### **Principi di redazione**

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'Azienda nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

### **Criteri di valutazione applicati**

In particolare i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio ai sensi dell'art. 2426, primo comma c.c., sono stati i seguenti:

**Immobilizzazioni**

- le immobilizzazioni immateriali, rappresentate da software e da taluni programmi per l'elaborazione elettronica dei dati sia gestionali sia tecnici, sono state iscritte al costo d'acquisto ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi ed imputati direttamente alle singole voci (ammortamento in conto). Le migliorie su beni di terzi rappresentate da costi pluriennali per interventi di recupero in corso su immobili di proprietà di terzi, concessi in comodato, sono ammortizzate in conto con aliquote dipendenti dalla durata del contratto;
- le immobilizzazioni materiali, riguardo ai terreni e ai fabbricati, sono iscritte al costo storico o di produzione rappresentato dai costi sostenuti secondo i Quadri Tecnici – Economici considerando l'IVA indetraibile da pro-rata dei vari interventi edilizi (OIC 16, n. 36), rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento. 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. 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). 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, attesi l'utilizzo, la destinazione e durata economico-tecnica dei cespiti sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle aliquote previste dalle disposizioni del D.M. 31/12/1988 ad eccezione degli impianti specifici (fotovoltaici) ammortizzati solo civilmente al 5%.

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%
Video sorveglianza	30,00%
Tornelli	20,00%

- 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). Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti. Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi (speciali, generali o di settore), in particolare è stata effettuata una rivalutazione ai sensi della L. n. 72/1983. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore recuperabile, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.
- le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione e acconti sono state iscritte secondo l'andamento degli stati di avanzamento dei lavori maturati;
- le immobilizzazioni finanziarie sono state valutate al costo storico di acquisto al netto di eventuali svalutazioni;

### **Crediti**

- Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

- L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole. I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.
- 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;

### **Titoli**

- le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono rappresentate da certificati di investimento vari valutati al costo di acquisto;
- Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto le differenze tra valore iniziale e valore finale sono di scarso rilievo.

### **Ratei e Risconti**

- 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;

### **Strumenti Finanziari Derivati**

- L'Ente ha posto in essere un solo contratto di finanza derivata "Amortizing Swap" al fine di proteggersi complessivamente dal rischio legato alla variabilità dei tassi di interesse, con esclusivo intento di copertura rispetto al costo dell'indebitamento assunto dall'Ente per realizzare gli investimenti programmati, integralmente regolato a tasso variabile. L'Ente ha provveduto preliminarmente ad analizzare il suddetto contratto al fine di determinarne le modalità di contabilizzazione ed ha verificato ai sensi dell'art. 2426, n.11-bis, del c.c. che sussiste fin dall'inizio una stretta e documentata correlazione tra le caratteristiche dell'operazione coperta e quelle dello strumento di copertura e pertanto tale contratto di finanza derivata può essere considerato di copertura. In particolare, alla luce del Principio Contabile OIC n.32 è stata verificata la sussistenza di una "relazione di copertura semplice" essendo gli elementi portanti dello strumento di copertura e dell'elemento coperto (importo nominale, data di regolamento dei flussi finanziari, la scadenza e la variabile sottostante) corrispondenti o strettamente allineati. La relazione di copertura si considera pertanto efficace a seguito dell'analisi qualitativa degli elementi portanti della struttura di copertura e dell'elemento coperto risultando lo stesso strettamente allineato; il rischio di credito della controparte negli swap non

è tale da incidere significativamente sul *fair value* sia dello strumento di copertura, sia dello strumento coperto. Per quanto riguarda la determinazione del *fair value* alla fine dell'esercizio, essendo lo strumento finanziario sottoscritto da una Azienda non quotata in mercati regolamentati ma trattato *over the counter* si è ritenuto congruo il valore Mark to Market fornito dalla controparte bancaria. Ai sensi dell'art. 2427 del c.c. si forniscono le informazioni relative al singolo strumento finanziario:

Istituto: Unicredit S.p.A.

Tipologia contratto: Interest Rate Swap

Data stipula contratto: 02/11/2006

Divisa: Euro

Nozionale in ammortamento: 5.000.000,00

Decorrenza: 31/12/2006

Scadenza: 31/12/2036

Fair Value al 31/12/2019: - 1.408.652,42

Nozionale al 31/12/2019: 3.586.508,32

Flussi differenziali 2019: - 151.946,42

Termini e condizioni significative: Il contratto Swap permette la trasformazione del tasso di interesse del debito sottostante da variabile a fisso per livelli di tassi Euribor 6 mesi inferiori alla barriera; alle attuali condizioni di mercato e data la scadenza a lungo dello swap che vedono l'indice Euribor 6 mesi molto distante dalla barriera il contratto produce gli stessi effetti di un'eventuale rinegoziazione del debito sottostante che prevede la semplice trasformazione del tasso di interesse da variabile a fisso.

Modello e tecniche di valutazione: Valore attuale dei flussi di cassa futuri della singola operazione calcolato sulla base dei fattori di sconto riferibili a ciascun flusso e desunti dalla curva dei tassi di interesse e dalla curva di volatilità esistente sui mercati finanziari alla data di riferimento.

## Debiti

- 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 criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, in quanto il tasso di interesse effettivo non differisce dal tasso di interesse nominale. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale. Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

#### **Fondo TFR**

- Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data. Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

#### **Fondi per rischi ed oneri**

- I Fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere. In particolare si noti la posta contabile relativa a strumento finanziario derivato a copertura con valore (fiscale) al 31/12/2019 come disposto dall'art. 2426, punto 11-bis del c.c.;

#### **Imposte sul reddito**

- Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto: - gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti; - l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con



riferimento all'Azienda. L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento all'Azienda.

### **Riconoscimento ricavi**

- I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.
- i costi ed i ricavi sono esposti nel conto economico secondo i principi della competenza economica, di correlazione e di prudenza;

### **NOTA INTEGRATIVA**

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 esistono crediti per capitale di dotazione da versare.

#### **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 2019.

#### **Immobilizzazioni Immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali per un totale di € 152.064 sono relative ai costi di software per un totale di € 78.524 (con un incremento in termini assoluti di € 22.708), ai costi per procedure automatizzate in corso e acconti per € 18.249 (con riclassificazione del relativo conto 07.031.200.00001 alla categoria B.I.6) e ai costi pluriennali per interventi su immobili di terzi in comodato per € 55.291.

Il valore residuo dei costi ammortizzati di software di € 78.524 è pari al 5,80% 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 31.12.2018	VALORE AL 31.12.2018	INCREMENTI TI 2019	decrementi 2019	ALIENA ZIONI 2019	AMM.TI DEL 2019	VALORE AL 31.12.19
Costi di impianto e di ampliamento	-	-	-	-		-	-	-
Software	1.354.295	1.298.479	55.816	58.435		-	35.727	78.524
procedure automat.in corso	-		-	-	-			-
Lav.manut.straord. Ristrutt.immobili di terzi	60.760	3.646	57.114				1.823	55.291
immobilizzazioni in corso e acconti	31.300		31.300	-	13.051			18.249
<b>TOTALE</b>	<b>1.446.355</b>	<b>1.302.125</b>	<b>144.230</b>	<b>58.435</b>	<b>13.051</b>	-	<b>37.550</b>	<b>152.064</b>

### 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 € 356.263.011, diminuito complessivamente di € 2.819.261, 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.

Le immobilizzazioni in corso e acconti ammontano complessivamente a € 190.761.090 e risultano diminuite per € 400.924 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 corso del 2019:

VOCE	COSTO STORICO	AMM.TI AL 31.12.2018	VALORE AL 31.12.2018	INCREMENTI 2019	DECREMENTI 2019	decrementi per finanziamenti 2019	CESSIONI 2019	AMM.TI DEL 2019	VALORE AL 31.12.2019
Terreni	9.736.295	794.193	8.942.102					-	8.942.102
Fabbricati	388.733.659	29.651.387	359.082.272	5.073.411	11	6.161.258	284	1.731.119	356.263.011
	-	-	-	-				-	-
Impianti e macchinari	50.005	37.348	12.657	145.239			-	14.530	143.366
Attrezzature	-	-	-	-				-	-
Altri beni (mobili, arredi, macc.elett. elettrom.)	1.705.112	1.635.905	69.207	39.110	1.864	-	-	30.716	75.737
	-	-	-	-				-	-
Immobilizzazioni in corso e acconti	191.162.014		191.162.014	7.190.970	7.591.894	-	-	-	190.761.090
<b>TOTALE</b>	<b>591.387.085</b>	<b>32.118.833</b>	<b>559.268.252</b>	<b>12.448.730</b>	<b>7.593.769</b>	<b>6.161.258</b>	<b>284</b>	<b>1.776.365</b>	<b>556.185.306</b>

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
<b>TOTALE</b>	<b>93.246</b>	<b>0</b>	<b>64.471</b>	<b>0</b>	<b>28.775</b>

Trattasi di crediti esigibili oltre l'esercizio successivo.

### 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 € 1.074.357.

Il valore sopraindicato risulta al netto di € 8.444.423 quale fondo rischi per svalutazione crediti in previsione di un'eventuale inesigibilità futura degli stessi, anche considerando l'emergenza COVID19 in atto. L'ammontare lordo di tali crediti pari quindi ad € 9.518.780 è stato adeguatamente illustrato nel paragrafo della morosità contenuto nella relazione sulla gestione.

I crediti per Gestione Speciale ammontano a € 76.072 e rappresentano le deduzioni ammissibili ai sensi della vigente normativa da contabilizzare nell'anno 2020 e di cui all'allegato relativo alla rendicontazione gestioni edilizia residenziale (c.d. gestione speciale già ex art. 10 DPR 1036/1972).

I crediti verso altri ammontano a complessivi € 8.438.020, compresi quelli relativi alla Gestione Speciale per interventi edilizi 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 € 4.570.016, dovuta soprattutto all'incasso dei relativi finanziamenti anticipati da ATER e rimborsati dalla Regione Umbria.

I crediti tributari ammontano ad € 55.475, costituiti dal credito IVA risultante dalla relativa dichiarazione dell'anno 2019, oltre ad imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR per € 320 e il credito IRES derivante da dichiarazione integrativa a favore per l'anno 2015.

Tra i crediti sono iscritte attività per imposte anticipate di € 2.250.536, 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 31.12.2019	AL 31.12.2018	DIFFERENZA
<b><u>Crediti verso utenti e assegnatari: *</u></b>	-	-		<b>1.074.357</b>	<b>3.464.663</b>	<b>- 2.390.306</b>
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		-	-			
<b><u>Crediti per G.S. (c/150)</u></b>	-	-	-	<b>76.072</b>	<b>82.719</b>	<b>- 6.647</b>
	-	-	-			-
<b><u>Crediti verso altri</u></b>	-	-		<b>8.438.020</b>	<b>13.008.036</b>	<b>- 4.570.016</b>
Crediti per finanziamenti G.S. (C/27.130.600 - C/28.131.400 - c/29.132.600)	-	-	-	4.009.682	7.670.581	- 3.660.899
Diversi	-	-		4.428.338	5.337.455	- 909.117
	-	-	-			-
<b><u>Crediti tributari</u></b>	-	-	-	<b>55.475</b>	<b>1.004.441</b>	<b>- 948.966</b>
Erario per c/rit.	-	-	-	320		320
Erario per c/acconti IRES				27.968	752.926	- 724.958
Erario per c/acconti IRAP				-	230.995	- 230.995
Erario per IVA	-	-	-	27.187	20.520	6.667
IVA c/acquisti	-	-	-			-
<b><u>Imposte anticipate</u></b>	-	-	-	<b>2.250.536</b>	<b>1.828.197</b>	<b>422.339</b>
	-	-	-			-
<b>TOTALE</b>	-	-		<b>11.894.460</b>	<b>19.388.056</b>	<b>- 7.493.596</b>

**ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI**

Risultano per un totale di € 32.028.997 con una diminuzione rispetto all'anno precedente di € 881.097 e sono costituite da certificati di investimento, obbligazioni e time deposit, acquistati anche 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 € 23.972.695 rilevando un aumento di € 7.254.291 rispetto al precedente esercizio, dovuto per la maggior parte all'incasso dei finanziamenti erogati dai soggetti competenti (Regione Umbria e Gestore Servizi Elettrici - GSE) in relazione a spese anticipate per interventi edilizi da rendicontare ai fini della concessione di detti finanziamenti, secondo le varie leggi d'intervento (es. POR FESR, ASR, fondi sisma).

Nel dettaglio la composizione di detto importo è così rappresentata:

VOCE	AL 31.12.2019	AL 31.12.2018	DIFFERENZA
Depositi bancari e postali	23.972.695	16.718.404	7.254.291
Assegni		0	0
Denaro e valori in cassa		0	0
<b>TOTALE</b>	<b>23.972.695</b>	<b>16.718.404</b>	<b>7.254.291</b>

**D - RATEI E RISCONTI ATTIVI**

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente a € 61.376 e risultano diminuiti di € 145.034 rispetto al 31 dicembre 2018.

Gli stessi sono così composti:

Ratei attivi:

Interessi attivi su vari c/c	26.561
Partite varie interventi edilizi da liquidare (incassati nel gennaio 2019)	0
Clienti c/fatture da emettere	3.517
Note credito fornitori da ricevere	24.775

Risconti attivi:

Assicurazioni varie	741
Costi anticipati	56
Postali e telefoniche	5.245
Abbonamenti e pubblicazioni varie	231
Gestione sistema informativo	250
<b>TOTALE</b>	<b>61.376</b>

**A - PATRIMONIO NETTO**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 il Patrimonio netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

VOCE	AL 31.12.2018	INCREMENTI	DECREMENTI	ACCANTAMENTO ESERCIZIO	UTILE ESERCIZIO	AL 31.12.2019
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	1.597.179			45.235	0	1.642.414
Riserve statutarie e regolamentari	13.025.043			407.099	0	13.432.142
Altre riserve	516.453.791		0	0	0	516.453.791
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari	-1.256.706		151.946			-1.408.652
Utile o perdite portate a nuovo		0	0	0	0	0
Utile d'esercizio	452.332	0	452.332	0	479.444	479.444
<b>TOTALE</b>	<b>532.508.241</b>	<b>0</b>	<b>604.278</b>	<b>452.334</b>	<b>479.444</b>	<b>532.835.741</b>

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 il decremento di € 151.946, 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.

### 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 31.12.2018	INCREMENTI	UTILIZZI	RICLASSIFICAZIONI	AL 31.12.2019
Fondo per trattamento di quiescenza	-	-	-		-
Fondo per imposte TASI	357.452		-		357.452
Fondo per imposte I.M.U	378.844	-	5.532		373.312
Fondo per imposte e tasse future	40.051				40.051
Fondo strumenti finanz. derivati passivi	1.256.706	151.946			1.408.652
<b>Altri fondi:</b>	-	-	-		-
per manutenzione	4.945.104	636.678	676.440		4.905.342
ammortamento finanziario beni gratuitamente devolvibili	25.144.492	1.344.066	-		26.488.558
fondo oscillazione titoli	-	-	-		-
fondo acq.beni e strument.varie	27.500	40.174			67.674
fondo oneri futuri CAUSE LEGALI	427.137	58.045	198.300		286.882
fondo oneri futuri	269.428	75.000	19.833		324.595
Fondo int. di mora v/ass.	34.805	10.040	5.615	-	39.230
fondo oneri futuri COVID 19 emergenza sanitaria	-	150.000			150.000
<b>TOTALE</b>	<b>32.881.519</b>	<b>2.465.949</b>	<b>905.720</b>	-	<b>34.441.748</b>



**C - Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il fondo ammonta a € 1.815.976 (di cui € 955.312 presso l'INPS secondo le vigenti disposizioni da applicare alle aziende che superano i 50 dipendenti), con una diminuzione rispetto al precedente esercizio di € 52.138.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo complessivamente € 184.227 in conformità alle previsioni di legge; a fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di € 22.564 per versamenti al fondo di previdenza integrativa contrattuale e € 213.801 per erogazione TFR a saldo a n. 4 dipendenti cessati dal servizio.

**D - DEBITI**

I debiti esistenti a carico dell'azienda ammontano complessivamente a € 54.214.848, con una diminuzione nel corso dell'esercizio di € 6.200.913

VOCE	AL 31.12.2019	AL 31.12.2018	DIFFERENZA
Verso Banche e Posta		-	
Mutui	25.648.684	27.394.958	- 1.746.274
Acconti	72.239	72.379	- 140
Fornitori	2.551.455	1.397.554	1.153.901
per Gestioni Speciali	20.265.393	24.672.479	- 4.407.086
destinati finalità L.513			-
destinati finalità L.560			-
non destinati alle finalità			-
tributari	158.436	1.073.360	- 914.924
previdenziali	3.254	3.254	-
altri debiti	5.515.387	5.801.777	- 286.390
<b>TOTALE</b>	<b>54.214.848</b>	<b>60.415.761</b>	<b>- 6.200.913</b>

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 € 25.648.684, con una diminuzione di € 1.746.274 per pagamento delle quote capitale sui mutui già in ammortamento (di cui quelli con scadenza oltre i 5 anni ammontano ad € 25.307.199). 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 ai mutui per acquisto di fabbricato adibito a studentato sito in Perugia – Monteluca (stipulato nel 2018) e per intervento edilizio in Gubbio – Via dei Consoli (stipulato nel 1986).

Gli acconti registrano l'importo di € 72.239.

I debiti verso i fornitori ammontano a complessivi € 2.551.455 e comprendono anche il conto fornitori c/fatture da ricevere per € 791.949; rispetto al bilancio precedente, si rileva un aumento di € 1.153.901, anche per spese relative al piano di intervento edilizio denominato Accordo Stato Regione di competenza dell'esercizio 2019.

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

I debiti tributari sono iscritti per l'importo di € 158.436 al netto dei relativi acconti, di cui € 138.967 per debiti IRES. Per quanto concerne la determinazione dell'IRAP dovuta per l'anno 2019, l'Ente si è avvalso delle misure straordinarie introdotte dall'art. 24 D.L. 34/2020, che prevede che l'IRAP di competenza dell'esercizio 2019, sia ridotta, non essendo dovuto l'eventuale saldo.

I debiti verso gli Enti previdenziali ammontano ad € 3.254 e 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 € 5.515.387 e registrano una diminuzione di € 286.390 rispetto al 31 dicembre 2018.

Il dettaglio degli altri debiti è così composto:

- Depositi cauzionali	€	1.150.867
- Personale c/retribuzioni	€	-
- Debiti diversi e quota residuale Gestione alloggi	€	453.362
- Debiti vari per versamenti da inquilini non dovuti	€	54.805
- Alloggi e locali c/prezzo	€	5.585
- Debiti v/comuni morosità gestione alloggi	€	635.919

18

**sede legale e amministrativa**

**Unità operativa di Terni**

Via G.Ferraris, 13 – 05100 TERNI

**Tel.** 0744 4821 **fax** 0744 428127

**unità operativa di Perugia**

via P.Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA

**Tel.** 0744 4821 **fax** 075 5000507

nota integrativa bilancio consuntivo 2019

**e-mail** info@ater.umbria.it

**pec** [ater.umbria@legalmail.it](mailto:ater.umbria@legalmail.it) **odv@ater.umbria.it**

**p.iva** 01457790556

**[www.ater.umbria.it](http://www.ater.umbria.it)**

Le informative privacy possono essere consultate alla relativa pagina del sito [www.ater.umbria.it](http://www.ater.umbria.it)

- Debiti vari e contabilizzazioni ante 1987	€	2.383.616
- Debiti finanz. interv. G.O.	€	<u>831.233</u>
	€	5.515.387

**E - RATEI E RISCONTI PASSIVI**

Detta voce espone un valore complessivamente pari a € 1.015.360; la variazione positiva in confronto al precedente saldo al 31/12/2018 risulta di € 24.774.

Il dettaglio è così composto:

**Ratei e risconti passivi**

c/c postale	152
Creditori vari per spese da liquidare	541.160
Dipend.ti retrib./miss./trasf./produtt.	358.944
Amministr./sindaci/organismo di vigilanza	3.349
Imposte da liquidare	12.822
Enti previdenziali	93.796
Oneri tenuta c/c bancari e postali	4.660
Interessi attivi anticipati	0
Canoni di locazione	454
Altre spese tecniche	23
<b>TOTALE</b>	<b>1.015.360</b>

Non vi sono variazioni significative da evidenziare.

**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 2019 ammonta a € 18.465.719 e registra un aumento di € 680.628 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 € 17.741.918 con un aumento rispetto al 2018 di € 711.737.

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

VOCE	AL 31.12.2019	AL 31.12.2018	VARIAZIONI
Ricavi vendite locali	0	630	-630
Canoni di locazione	15.737.351	14.817.969	919.382
Canoni diversi	235	232	3
Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	938.043	958.714	-20.671
Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	100.871	69.396	31.475
Corrispettivi per servizi a rimborso	100.725	108.763	-8.038
Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	864.693	1.074.477	-209.784
<b>TOTALE</b>	<b>17.741.918</b>	<b>17.030.181</b>	<b>711.737</b>

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 – 209.784) consegue all'effettuazione nell'anno 2019 di minori interventi edilizi rispetto al 2018. Il dettaglio degli interventi edilizi effettuati è 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 € 723.801 registrando una diminuzione di € 31.109 rispetto al passato esercizio.

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

VOCE	AL 31.12.2019	AL 31.12.2018	VARIAZIONI
Rimborsi e proventi diversi	338.017	345.180	-7.163
soprawenienze e insussitenze di passivo	241.906	161.507	80.399
Rimborsi dallo Stato CER per G.S.	76.072	82.719	-6.647
Plusvalenze di alienazione di beni patrimoniali	52.216	119.217	-67.001
Contributo dello Stato c/esercizio	15.590	26.287	-10.697
Contributo di altri Enti c/esercizio	0	20.000	-20.000
<b>TOTALE</b>	<b>723.801</b>	<b>754.910</b>	<b>-31.109</b>

Trattasi di variazione in diminuzione per un totale di € 31.109 con differenze di dettaglio distribuite nelle varie categorie dei ricavi.

## **B - COSTI DELLA PRODUZIONE**

I costi della produzione sono pari a complessivi € 17.023.632 registrando un incremento di € 603.942 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 € 493 e si riferiscono ad esigui acquisti di materiali di consumo vari.

### **COSTI PER SERVIZI**

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano a € 3.868.439 registrando un aumento di € 377.910 in confronto a quanto riportato nel precedente bilancio.

Di seguito si evidenziano le voci di dettaglio:

VOCE	AL 31.12.2019	AL 31.12.2018	VARIAZIONI
Spese generali	715.351	696.342	19.009
Spese di amministrazione stabili	1.224.234	1.197.030	27.204
Spese di manutenzione stabili	1.736.456	1.404.119	332.337
Spese per servizi a rimborso	117.797	119.672	-1.875
Spese per interventi edilizi	74.601	73.366	1.235
<b>TOTALE</b>	<b>3.868.439</b>	<b>3.490.529</b>	377.910

Si noti in particolare l'aumento di € 332.337 della voce per manutenzione degli stabili, fermo restando l'utilizzo del F.do per interventi straordinari (A7.660.300.00001).

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

**COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI**

Nel presente bilancio sono presenti tali costi per € 67.445, con un aumento rispetto all'anno precedente di € 2.818, 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 € 3.633.991 sono aumentati di € 31.197 per effetto dei maggiori oneri per stipendi e indennità varie al personale (incremento di € 108.265) compensati per la maggior parte dai minori oneri per provvista esodo di cui alla L. 92/2012, in conseguenza al pensionamento nel 2019 di tutte le unità di personale interessate.

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

- salari e stipendi	€ 2.579.091 (+ 108.265 rispetto al 31/12/2018)
- oneri sociali	€ 732.438 (+ 19.640 rispetto al 31/12/2018)
- trattamento di fine rapporto	€ 174.097 (+ 120 rispetto al 31/12/2018)
- altri oneri	€ <u>148.365</u> (- 96.828 rispetto al 31/12/2018)
<b>Totale</b>	€ 3.633.991 (+31.197 rispetto al 31/12/2018)

Nel prospetto che segue si riportano, in forma dettagliata, i dati relativi alla consistenza del personale nelle due U.O. al 31 dicembre 2019, che risulta di complessive n. 61 unità.

Area/Livello CCNL Federcasa	Personale in servizio ATER UMBRIA
Dirigenza	2
Q1	4
Q2	4
A1	1
A2	8
A3	12
B1	9
B2	2
B3	19 di cui 1 a t.d.
C1	0
C2	0
<b>TOTALE</b>	<b>61 di cui 1 a t.d.</b>

#### **AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 44.255 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 € 1.776.365 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.

#### **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 € 3.100.000, a fronte di presunte inesigibilità dei canoni e dei servizi, costituite come posta rettificativa dei crediti stessi (esposti nell'attivo circolante). Per quanto riguarda i crediti per anticipazioni su lavori per interventi edilizi per conto di alcuni Comuni, si ritengono congrui gli accantonamenti effettuati in via prudenziale negli anni precedenti, con azione di recupero affidata a legale di fiducia.

Nel 2019 è stato accantonato un importo di € 133.043 per fondo oneri futuri relativi al rinnovo del CCNL scaduto al 31/12/2018, e possibili oneri per spese legali, nonché per contributi relativi ad eventi e manifestazioni di Erp, di cui alla DCA n. 5 del 05/02/2019.

**ALTRI ACCANTONAMENTI**

La voce espone un importo di € 2.170.906 relativo per € 1.344.054 alla "ricostituzione finanziaria" del valore dei beni gratuitamente devolvibili mediante accantonamenti annuali a titolo di "ammortamento finanziario", per € 636.678 (- 495.869 rispetto all'importo al 31/12/2018) relativo all'accantonamento al fondo manutenzione. Tale ultimo importo di € 636.678 è relativo a fondi per lavori di manutenzione e/o ristrutturazione di stabili che consentirà di effettuare gli interventi che si renderanno necessari nel corso del 2020.

Si evidenzia, infine, la costituzione del fondo oneri per emergenza sanitaria – Covid 19 in considerazione della pandemia in atto e dei conseguenti provvedimenti per farvi fronte, pari ad € 150.000,00.

**ONERI DIVERSI DI GESTIONE**

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di € 2.225.357, inferiore rispetto all'anno precedente per € 927.264 in conseguenza, per la maggior parte, alla minore quota di eccedenza costi/ricavi degli alloggi di edilizia sovvenzionata calcolata ai sensi della vigente normativa contenuta nell'art. 43 della LR 23/2003 e succ. modificazioni ed integrazioni, pari ad € 731.802, 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	€	27.749
- spese sociali e per l'informazione dell'utenza	€	17.963
- Imposte di registro e di bollo e altre imposte	€	164.490
- I.V.A. indetraibile pro-rata	€	397.161
- Imposte IMU, TASI e TARI	€	689.869



**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 € 296.984, oltre ad € 2.758 per interessi sui conti di tesoreria e altri c/c bancari; l'importo di altri proventi diversi dai precedenti ammontano ad € 34.189 per un totale complessivo di proventi finanziari di € 333.931, con il seguente dettaglio:

VOCE	AL 31.12.2019	AL 31.12.2018	VARIAZIONI
Interessi attivi bancari	2.500	30.692	-28.192
Interessi attivi postali			0
Interessi attivi tesoreria	258	22.465	-22.207
Interessi su titoli emessi dallo Stato			0
Interessi su obbligazioni	112.500	70.424	42.076
Interessi su altri titoli a reddito fisso	184.484	211.688	-27.204
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante			0
Interessi attivi diversi	687		687
Interessi da assegnatari	5.614	7.004	-1.390
Contributi dallo Stato c/interessi su mutui			0
Contributi di altri Enti c/interessi su mutui	27.888	27.888	0
<b>TOTALE</b>	<b>333.931</b>	<b>370.161</b>	<b>-36.230</b>

Gli interessi su mutui ed altri oneri finanziari sostenuti dall'Azienda nell'esercizio ammontano ad € 524.647, quali risultanti dal seguente prospetto:

VOCE	AL 31.12.2019	AL 31.12.2018	VARIAZIONI
Interessi su debiti diversi	55	953	-898
Interessi su mutui	524.592	491.963	32.629
<b>TOTALE</b>	<b>524.647</b>	<b>492.916</b>	<b>31.731</b>

Si noti l'aumento degli oneri finanziari conseguente alla stipula di un nuovo mutuo ipotecario decorrente dal 2 semestre 2018 relativo all'acquisto di immobile in Perugia – Monteluca.

**D - RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ' FINANZIARIE**

Non sono state effettuate rettifiche di valore di attività finanziarie.

**IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO**

Ammontano complessivo € 771.927 di cui € 1.113.785 per IRES, € 303.666 per IRAP, ridotte di € 645.524 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 € 645.424, di cui alla voce C Il 5-ter dello Stato patrimoniale e alla voce 20 del conto economico:

**AMMONTARE DELLE DIFFERENZE TEMPORANEE:**

Descrizione	2019
Totale differenze temporanee imponibili	
IRES differita	
IRAP differita	
Imposte differite totali	
Fondo imprevisti e tasse future	
Accantonamento rischi su crediti	3.100.000
Accantonamento manutenzione stabili	636.678
Accantonamento rischi per cause legali	58.045
Fondi oneri futuri	75.000
Fondo acquisti beni strumentali art. 113 c. 4 D.Lgs. 50/2016	40.174
Fondo acquisti beni e servizi Covid-19	150.000
Totale differenze temporanee deducibili	4.059.897
IRES anticipata	487.188
IRAP anticipata	158336
Imposte anticipate totali	645.524

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	31/12/201	incrementi		decrementi		31/12/201
					8	per accantonamenti	per ricostituz. fondi di man.	per utilizzo fondi	per cong. variaz. % Ires	9
				CREDITI PER I.R.A.P.	441.674	158.336		54.743		545.267
				CREDITI PER I.R.E.S.	1.386.523	487.188		168.441		1.705.270
				<b>TOTALE CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>1.828.197</b>	<b>645.524</b>	<b>0</b>	<b>223.184</b>	<b>0</b>	<b>2.250.537</b>

C/E		20)	Imposte sul reddito dell'esercizio	I.R.E.S.	I.R.A.P.	Totale
			Imposte correnti (*)	945.344	248.923	1.194.267
			Utilizzo imposte anticipate	168.441	54.743	223.184
			Rilievo imposte anticipate	-487.188	-158.336	-645.524
			<b>TOTALE IMPOSTE D'ESERCIZIO</b>	<b>626.597</b>	<b>145.330</b>	<b>771.927</b>

(\*) Saldo IRAP non dovuto ai sensi dell'art. 27 del D.L.19/5/2020, n. 34 (c.d. decreto Rilancio) connesso all'emergenza epidemiologica da COVID-19 (pubblicato su G.U. 428 del 19/5/2020 – S.O. n. 21).

## ALTRE INFORMAZIONI DELLA NOTA INTEGRATIVA

### Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi annui spettanti agli amministratori ed ai sindaci incaricati della revisione legale dei conti dell'Ente:

- Compenso al Consiglio di Amministrazione € 49.104,00
- Compenso al Collegio dei Revisori Legali dei Conti € 11.405,00

Non sono state erogate anticipazioni o concessi crediti agli amministratori e sindaci dell'Ente o impegni assunti per loro conto.

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultati dallo stato patrimoniale

In conformità a quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n.9) del c.c., si evidenzia che l'Ente non ha impegni, garanzie e/o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

**Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica quanto di seguito.

L'inizio del 2020 è stato segnato dal diffondersi di un nuovo coronavirus denominato COVID 19. Localizzato inizialmente nella regione di Wuhan, il virus si è molto velocemente diffuso prima in Europa e successivamente in tutto il mondo tanto che l'Organizzazione Mondiale della Sanità, in data 11 marzo, ha classificato il diffondersi del COVID-19 come pandemia.

Questi accadimenti hanno avuto, e continuano ad avere, impatti significativi sul tessuto sociale ed economico mondiale. Le azioni di contenimento poste in essere ormai da quasi tutti gli stati del mondo hanno previsto, fra l'altro, la quarantena obbligatoria della popolazione, divieti di circolazione e la chiusura di tutte le attività produttive e commerciali non ritenute essenziali o strategiche.

L'Ente Territoriale ha prontamente reagito per affrontare e contrastare al meglio gli effetti della pandemia.

Al fine di garantire la salute dei dipendenti e la sicurezza dei posti di lavoro, anche ATER ha messo in atto numerose iniziative per rispondere ai rischi legati all'emergenza sanitaria che ha attraversato e sta attraversando il nostro paese a causa della diffusione del virus COVID-19.

Il management ha fin da subito messo a disposizione dei dipendenti e dei collaboratori, mediante più canali comunicativi, chiare direttive aziendali. Nel dettaglio delle azioni sono stati potenziati i presidi igienici già presenti in azienda e sono state approvate circolari che assicurano il rispetto di quanto previsto dai DPCM del Governo in tema di distanze interpersonali e di dotazione di DPI (in particolare guanti e mascherine). Il management sta valutando la possibilità di sottoscrivere un'assicurazione a tutela della salute dei propri dipendenti. L'Ente ha effettuato, inoltre, importanti interventi di sanificazione degli ambienti lavorativi e attività di sanificazione degli spazi comuni degli immobili gestiti in relazione all'emergenza in atto. Ad esclusione dei pochi dipendenti impiegati in particolari funzioni, la totalità dei dipendenti è stata fin da subito posta in telelavoro. Ad oggi non sono emerse criticità nella gestione del lavoro a distanza, grazie alla congruità della dotazione a disposizione dei dipendenti, sia a livello di hardware che software.

Settimanalmente l'Ente monitora periodicamente l'efficacia e la congruità delle iniziative messe in atto per l'emergenza. Alla data di approvazione del Bilancio nessun dipendente è risultato positivo al virus.

**Informazioni ex art.1, comma 125, della legge 4 agosto 2017, n.124**

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 2019 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
COMUNE DI PERUGIA	90.153,28	14/01/2019	DA COMUNE DI PERUGIA - FT. 05 07/2018 - D.M. 26/01/2012
COMUNE DI TODI	193.311,87	15/01/2019	EROGAZ. DAL COMUNE DI TODI FIN. CQII
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	6,78	29/01/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 280/07 e successive
REGIONE UMBRIA	72.957,62	14/02/2019	EROGAZ. DALLA R.U. SALDO INTERV. IN PIEGARO - CASTIGLION FOSCO - POA 2010 -DGR 1831/2010
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	1.076,85	28/02/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 88/07 e successive
REGIONE UMBRIA	37.177,14	07/03/2019	EROGAZ. DALLA R.U. - BANDO ACQUISTO ALLOGGI DGR 968/2014
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	12,25	28/03/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 280/07 e successive
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	10.842,10	01/04/2019	CONTRIBUTI C/TERMICO - D.M. 16/02/2016
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	808,86	01/04/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 88/07 e successive
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	33.454,08	01/04/2019	CONTRIBUTI C/TERMICO - D.M. 16/02/2016
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	569,43	30/04/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 280/07 e successive
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	27.787,05	31/05/2019	CONTRIBUTI C/TERMICO - D.M. 16/02/2016
REGIONE UMBRIA	6.972,17	20/06/2019	CONTR. F. ANIA - PERUGIA - L.R. 24/08/1978 N. 43
REGIONE UMBRIA	6.972,17	20/06/2019	CONTR. F. ANIA - TERNI - L.R. 24/08/1978 N. 43
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	2.993,35	26/06/2019	CONTRIBUTI C/TERMICO - D.M. 16/02/2016
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	258,45	28/06/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 88/07 e successive
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	942,75	01/07/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 88/07 e successive
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	58,29	19/07/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 88/07 e successive
REGIONE UMBRIA	610.933,32	30/07/2019	EROGAZ. DALLA R.U. FINANZ. L. 80 C. 1B D.D. R.U. 9460/2017
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	162.867,07	31/07/2019	CONTRIBUTI C/TERMICO - D.M. 16/02/2016
REGIONE UMBRIA	350.000,00	09/08/2019	EROGAZ. DALLA R.U. - L.80/14 - D.D. REGIONE UMBRIA N. 7576 E 10238/2018
REGIONE UMBRIA	290.331,44	22/08/2019	EROGAZ. DALLA R.U. - POR-FESR 2014-2020 DGR 1433/2016
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	36,64	29/08/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 280/07 e successive
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	555,30	02/09/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 88/07 e successive
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	95,23	27/09/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 280/07 e successive
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	31.640,69	30/09/2019	CONTRIBUTI C/TERMICO - D.M. 16/02/2016
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	275,61	30/09/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 88/07 e successive
REGIONE UMBRIA	396.361,81	15/10/2019	EROGAZ. DALLA R.U. SALDO INTERV. IN PIEGARO - CASTIGLION FOSCO - POA 2010 -DGR 1831/2010
VC.PRES.REG. UMBRIA D.L. 189-2016	483.789,28	24/10/2019	MIGLIORAMENTO SISMICO ALLOGGI ATER POSTIGNANO - COMUNE DI SELLANO
REGIONE UMBRIA	2.618.430,59	29/10/2019	EROGAZ. DALLA R.U. - POR-FESR 2014-2020 DGR 1433/2016
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	556,90	31/10/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 88/07 e successive
REGIONE UMBRIA	147.500,00	04/11/2019	EROGAZ. DALLA R.U. SALDO INTERV. IN NORCIA - S. EUSTACCHIO - POA 2010 -DGR 1831/2010
REGIONE UMBRIA	814.312,25	04/11/2019	EROGAZ. DALLA R.U. - L.80/14 - D.D. REGIONE UMBRIA N. 14359/2018
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	43,40	29/11/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 280/07 e successive
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	2.111,41	02/12/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 88/07 e successive
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	4.581,72	02/12/2019	CONTRIBUTI C/TERMICO - D.M. 16/02/2016
REGIONE UMBRIA	6.972,17	05/12/2019	CONTR. F. ANIA - PERUGIA - L.R. 24/08/1978 N. 43
REGIONE UMBRIA	6.972,17	05/12/2019	CONTR. F. ANIA - TERNI - L.R. 24/08/1978 N. 43
REGIONE UMBRIA	224.960,00	16/12/2019	EROGAZ. DALLA R.U. FINANZ. INT. IN C. DI CASTELLO - VIA BATTISTI - PUC 2 - C. SOC. D.D.R.U. 7575/2018
GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI	718,38	31/12/2019	CONTRIBUTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DELIBERA AEEG N. 88/07 e successive

**Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa D.Lgs. n.14/2019**

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 31/12/2019, mediante informazioni ricavabili dagli elaborati del bilancio consuntivo 2019 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.

		2019	2.018	2017
	ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.741.918	17.030.181	16.951.688
	altri ricavi	723.801	754.910	1.402.281
	<b>valore della produzione</b>	<b>18.465.719</b>	<b>17.785.091</b>	<b>18.353.969</b>
	acquisto di merci	493	487	347
	acquisto di servizi	3.868.439	3.490.529	3.633.160
	godimento beni di terzi	67.445	64.627	67.385
	oneri diversi di gestione	2.225.357	3.152.621	3.928.825
	<b>costi della produzione</b>	<b>6.161.734</b>	<b>6.708.264</b>	<b>7.629.717</b>
	<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>12.303.985</b>	<b>11.076.827</b>	<b>10.724.252</b>
	costi del personale	3.633.991	3.602.794	3.537.811
	<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>8.669.994</b>	<b>7.474.033</b>	<b>7.186.441</b>
	accantonamenti	5.413.992	4.373.999	4.251.584
	<b>EBITDA</b>	<b>3.256.002</b>	<b>3.100.034</b>	<b>2.934.857</b>
	ammortamenti	1.813.915	1.734.633	1.670.361
	<b>EBIT =RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>1.442.087</b>	<b>1.365.401</b>	<b>1.264.496</b>
	Proventi finanziari	333.931	370.161	382.274
	interessi e oneri finanziari	524.647	492.916	532.950
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>1.251.371</b>	<b>1.242.646</b>	<b>1.113.820</b>
	Imposte sul reddito di esercizio	771.927	790.314	727.867
	<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>479.444</b>	<b>452.332</b>	<b>385.953</b>
<b>EBITDA Margin</b>	<b>MOL/fatturato</b>	48,87%	43,89%	42,39%
<b>EBITDA Margin</b>	<b>EBITDA/fatturato</b>	18,35%	18,20%	17,31%
<b>ROE</b>	<b>risultato netto/ Patrimonio Netto</b>	0,09%	0,08%	0,07%
<b>ROI</b>	<b>Risultato Operativo/capitale Investito</b>	0,27%	0,25%	0,24%
<b>ROS</b>	<b>Risultato Operativo/Ricavi</b>	7,81%	7,68%	6,89%
<b>D/E</b>	<b>Debiti Finanziari/Patrimonio Netto</b>	4,81%	5,14%	4,23%
<b>Indice copertura</b>	<b>Risultato Operativo/Oneri finanziari</b>	274,87%	277,00%	237,26%

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 19,03, rappresenta un valore che indica la situazione di una Azienda strutturalmente sana.

Esistono solamente alcuni contenziosi legali, per lo più attivi (mentre il contenzioso previdenziale menzionato nella nota integrativa 2018 è stato annullato mediante adesione alla definizione agevolata ai sensi degli artt. 3 e 5 del D.L. 119/2018 - cosiddetta rottamazione- ter), 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. Ciò posto, l'Azienda, per la sua natura di ente pubblico e per i suoi fini istituzionali, non si avvale, non ricorrendone i presupposti, della deroga al principio della continuità aziendale, secondo quanto previsto dal D.L. 08/04/2020, n. 23 ed in linea con il documento interpretativo n. 6 dell'OIC, pubblicato il 03/06/2020.

Si precisa infine che l'Ente ha adottato i seguenti provvedimenti a garanzia della corretta gestione delle attività, con costante monitoraggio e aggiornamento, secondo le vigenti disposizioni di legge e regolamentari:

<b>Modello Organizzativo di Gestione (MOG) + Protocolli ai sensi D.Lgs.231/2001</b>	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
	aggiornati con DCA n. 68 del 16/12/2019
<b>REGOLAMENTO PER L’AFFIDAMENTO E L'ESECUZIONE DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE DI IMPORTO INFERIORE ALLE SOGLIE DI RILEVANZA COMUNITARIA</b>	approvato con DCA n. 8 del 19/02/2018
<b>REGOLAMENTO ACCESSO AGLI ATTI E REGISTRO</b>	approvato con DCA n. 63 del 28/11/2018
<b>CERTIFICAZIONE ISO 9001 2015</b>	approvato con DCA n. 70 del 28/04/2005
<b>N.I.V. (nucleo Interno di valutazione)</b>	approvato con DCA n. 12 del 10/04/2019
<b>O.d.V. (Organismo di Vigilanza)</b>	DCA n. 16 del 19/02/2018 e n. 37 del 29/06/2018
<b>DPO (Data Protection Officer) AI SENSI DELL’ART.37 DEL REGOLAMENTO EUROPEO 679/2016 GDPR - CONFERITO INCARICO PER LE ANNUALITÀ 2018 2019 E 2020</b>	approvato con DCA n. 15 del 19/02/2018

### Altre informazioni

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

### Risultato di esercizio e proposta di destinazione dello stesso

Il risultato dell’esercizio 2019 viene determinato in € 479.444, con una variazione contabile netta positiva rispetto al 2018 di € 27.112, poiché tale ultimo esercizio chiudeva con un utile d’esercizio di € 452.332.

Il Presidente propone di così destinare il risultato d’esercizio conformemente al dettato dell’art.21 dello statuto vigente:

- 10% a riserva legale € 47.944;
- per la restante quota di € 431.500 a riserva statutaria per il reinvestimento nelle attività statutariamente consentite per il conseguimento dei fini istituzionali dell’Ente.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell’esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Terni, lì 08/06/2020

F.to IL PRESIDENTE DEL CDA

(Avv. Emiliano Napoletti)



## ATER UMBRIA

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Regione Umbria

Via G. Ferraris, 13

05100 Terni TR

C.F./P.IVA: 01457790566

### RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2019

Al Consiglio di Amministrazione dell'ente ATER UMBRIA,

#### **Premessa**

Il Collegio dei Revisori dei conti attualmente in carica è stato nominato dall'Assemblea Legislativa della Regione Umbria con la delibera n. 14 del 10.03.2020; la medesima Assemblea ha inoltre provveduto nella seduta del 13.03.2020 con delibera n. 21 alla nomina del nuovo organo amministrativo.

Il precedente Collegio dei Revisori dei conti, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.; medesime attività sono state svolte anche dal presente Collegio dei Revisori dei conti a partire dalla sua nomina.

Nonostante il presente Collegio sia stato nominato dopo la chiusura dell'esercizio in questione e poco prima della predisposizione del presente progetto di bilancio, lo stesso ha fatto riferimento alle verifiche effettuate dal precedente Collegio dei Revisori dei conti al fine di poter esprimere il proprio giudizio al conto consuntivo dell'ATER Umbria relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

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

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

##### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di ATER Umbria, redatto in forma ordinaria, costituito dallo Stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, 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 2019 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.



### ***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto 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.

### ***Richiamo di informativa - Applicazione dell'art. 7 del D.L. 8 aprile 2020, n. 23 e incertezze significative relative alla continuità aziendale***

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo della Nota integrativa, in cui gli Amministratori riportano che, nonostante gli effetti prodotti dalla emergenza sanitaria COVID-19 sull'attività dell'azienda, hanno redatto il bilancio d'esercizio utilizzando il presupposto della continuità aziendale esercitando, a tal fine, la facoltà di deroga ex art. 7 del D.L. 8 aprile 2020, n. 23 (Decreto Liquidità).

Gli Amministratori riportano di aver valutato sussistente il presupposto della continuità aziendale, ai fini dell'esercizio della citata deroga, sulla base delle informazioni disponibili alla data del 31 dicembre 2019, in applicazione del paragrafo 22 del principio contabile OIC 11. Nella valutazione dell'appropriato utilizzo del presupposto della continuità aziendale, gli amministratori dichiarano di non aver considerato gli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio 2019 (31 dicembre 2019), come previsto dal Documento Interpretativo D.L. 8 aprile 2020, n. 23 "Disposizioni temporanee sui principi di redazione del bilancio" dell'OIC.

Nei paragrafi "Eventi successivi" e "Principi di redazione" gli Amministratori hanno riportato informazioni aggiornate alla data di preparazione del bilancio circa la valutazione fatta sulla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, indicando i fattori di rischio, le assunzioni effettuate, le incertezze significative identificate, nonché i piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi ed incertezze e gli effetti prodotti dall'emergenza sanitaria COVID-19 nei primi mesi dell'esercizio 2020.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

### ***Altri aspetti - Applicazione del principio di revisione ISA Italia 570***

Come indicato nel precedente paragrafo "Richiamo di informativa", gli Amministratori nel valutare i presupposti di applicabilità della deroga ex art. 7 D.L. n. 23/2020, riferiscono, nel bilancio d'esercizio, di aver ritenuto sussistente il presupposto della continuità aziendale al 31 dicembre 2019 senza tener conto degli eventi successivi a detta data, come previsto dal citato Documento interpretativo OIC 6. Alla luce di tale circostanza, non abbiamo tenuto conto di tali eventi successivi nell'applicazione del principio di revisione ISA Italia 570 "Continuità aziendale".

### ***Responsabilità degli amministratori e del collegio dei revisori 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 e, nei termini previsti dalla legge, 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 della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. 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 della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

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

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno 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 della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che 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;
- abbiamo comunicato a far data dal nostro incarico, ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

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

Gli amministratori dell'ATER Umbria sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'Ente al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge. Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'ATER Umbria al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'ATER Umbria al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge. Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'Ente e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 l'attività del precedente Collegio così come la nostra 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.

**B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione dalla nostra nomina. Il precedente collegio ha effettuato le verifiche in materia.

Il precedente Collegio ha partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni rese disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal Direttore Generale e dall'organo amministrativo, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, in particolare sull'impatto prodotto dall'emergenza sanitaria COVID-19 nei primi mesi dell'esercizio 2020 e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, 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 preso visione delle relazioni dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

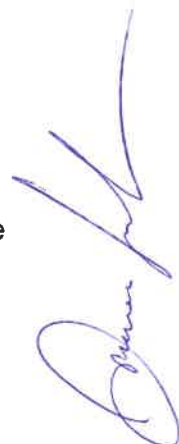
Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per fronteggiare la situazione emergenziale da COVID-19, anche tramite la raccolta di informazioni 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, anche con riferimento agli impatti dell'emergenza da COVID-19 sui sistemi informatici e telematici, 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 dei Revisori dei conti 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 5, c.c., bensì hanno esercitato la facoltà di deroga ex art. 7 del D.L. 8 aprile 2020, n. 23 (Decreto Liquidità).

In considerazione della deroga contenuta nell'art. 107, comma primo lettera b), del D.L. 17 marzo 2020, n. 18, la riunione per l'adozione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio. Tuttavia permane un ritardo dovuto all'eccezionalità del contesto in cui si è trovato ad operare ATER anche alla luce delle problematiche legate alla corretta determinazione di alcune poste che potrebbero pregiudicare i risultati di esercizio futuri come l'esigibilità dei crediti per effetto del perdurare della crisi economico-finanziaria da Covid-19 che codesto Collegio, unitamente alla *governance* dell'Ente hanno attentamente monitorato e per cui si è reso necessario un ulteriore e corposo lavoro di analisi che ha portato allo stanziamento a titolo di accantonamento rischi su crediti v/assegnatari di una ulteriore somma di Euro 3.100.000,00 e dove si è tenuto conto anche delle indicazioni fornite dal precedente Collegio dei Revisori, contenute nel verbale di revisione del 27 novembre 2019 che già evidenziava criticità nella esigibilità del credito v/assegnatari raccomandando un monitoraggio del flusso dell'incasso dei canoni anche al fine del mantenimento degli equilibri di bilancio 2019.

Il Collegio dei Revisori, prendendo quindi atto degli accantonamenti effettuati, raccomanda all'Organo amministrativo di proseguire l'attività di costante monitoraggio in particolare per l'anno in corso alla luce dei potenziali effetti derivanti dalla pandemia in corso.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. non è stato necessario esprimere il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento o costi di sviluppo in quanto non presenti in bilancio.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 6 c.c. non è stato necessario esprimere il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di un avviamento in quanto non presenti in bilancio.

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

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

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone agli amministratori di adottare, il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 con utile pari a Euro 479.444, così come sottoposto dal Presidente.

Il collegio concorda, altresì, con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

Ai sensi dell'art.5 della L.R. n. 19 del 3 agosto 2010 il Collegio dei Revisori invita, infine, il Consiglio di Amministrazione a trasmettere entro 30 giorni dall'adozione il presente bilancio alla Giunta Regionale dell'Umbria per la relativa approvazione ai sensi dell'art. 52 della L.R. n. 13 del 28.02.2000.

Terni, 25 giugno 2020

Il Collegio dei Revisori dei conti

*Doriana Sannipola* (Presidente)  
firmato

*Daniele Santarelli* (Sindaco effettivo)  
firmato

*Emiliano Barcaroli* (Sindaco  
effettivo)  
firmato



