



REGIONE DEL VENETO

INTER TREVISO

Via G. D'Annunzio 6 - Treviso

BILANCIO CONSUNTIVO

2018

SOMMARIO

- Bilancio d'esercizio 2018	pag.	1
- Nota integrativa	pag.	7
- Allegato n. 1: prospetti delle immobilizzazioni	pag.	26
- Relazione sulla gestione del bilancio	pag.	29
- Allegato C: prospetto di riclassificazione conto ec.	pag.	42
- Allegato D: rendiconto di cassa	pag.	51
- Prospetto: Rendiconto finanziario	pag.	56
- Relazione Tecnico – Amministrativa	pag.	59
- Tabella 1: canoni di locazione e morosità	pag.	61
- Elenco composizione alloggi	pag.	62
- Tabella 2: prospetto confronto canoni	pag.	63
- Tabella 3: personale dipendente	pag.	64
- Relazione e redazione tabelle 4:alloggi ceduti 2018	pag.	66
- Tabella 5: prospetto attività costruttiva	pag.	70
- Immobili destinati alla vendita	pag.	75

Descrizione	al 31/12/2018	al 31/12/2017
STATO PATRIMONIALE ATTIVO	185.489.239,00	184.283.324,00
A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE	0,00	0,00
B IMMOBILIZZAZIONI	154.094.681,00	152.989.813,00
B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	39.062,00	70.932,00
B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento	0,00	0,00
B.I.2 Costi di sviluppo	0,00	0,00
B.I.3 Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	39.062,00	70.932,00
B.I.4 Concessione, licenze, marchi e diritti simili	0,00	0,00
B.I.5 Avviamento	0,00	0,00
B.I.6 Immobilizzazioni in corso e acconti	0,00	0,00
B.I.7 Altre	0,00	0,00
B.I.7.a Migliorie su beni di terzi	0,00	0,00
B.I.7.b Diverse	0,00	0,00
TOTALE B.I	39.062,00	70.932,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	154.048.465,00	152.913.277,00
B.II.1 Terreni	43.369,00	43.369,00
B.II.2 Fabbricati	150.806.067,00	148.350.700,00
B.II.2.a Fabbricati erp	139.038.009,00	136.242.048,00
B.II.2.b Fabbricati non erp	11.768.058,00	12.108.652,00
B.II.3 Impianti e macchinari	0,00	0,00
B.II.4 Attrezzature industriali e commerciali	16.659,00	15.177,00
B.II.5 Mobili e arredi	29.600,00	37.925,00
B.II.6 Attrezzature elettroniche d'ufficio	22.918,00	35.190,00
B.II.7 Altri beni	0,00	7,00
B.II.8 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	3.129.852,00	4.430.909,00
TOTALE B.II	154.048.465,00	152.913.277,00
B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	7.154,00	5.604,00
B.III.1 Partecipazioni	0,00	0,00
B.III.2 Crediti	7.154,00	5.604,00
B.III.3 Altri titoli	0,00	0,00
B.III.4 Strumenti finanziari derivati attivi	0,00	0,00
TOTALE B.III	7.154,00	5.604,00
C ATTIVO CIRCOLANTE	31.385.695,00	31.283.452,00
C.I RIMANENZE	10.279.764,00	10.424.300,00

Descrizione	al 31/12/2018	al 31/12/2017
C.I.1 Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.565,00	1.307,00
C.I.2 Interventi in corso destinati alla vendita	3.959.953,00	3.959.953,00
C.I.3 Lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00
C.I.4 Interventi finiti destinati alla vendita	6.318.246,00	6.463.040,00
C.I.5 Acconti	0,00	0,00
TOTALE C.I	10.279.764,00	10.424.300,00
C.II CREDITI CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	9.678.298,00	7.576.058,00
C.II.1 Verso clienti	5.273.739,00	5.274.616,00
C.II.2 Verso imprese controllate	0,00	0,00
C.II.3 Verso imprese collegate	0,00	0,00
C.II.4 Verso controllanti	0,00	0,00
C.II.5 Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00
C.II.5.bis) Crediti tributari	50.792,00	76.113,00
C.II 5 ter) Imposte anticipate	39.659,00	56.979,00
C.II.5 quater) Verso altri	4.314.108,00	2.168.350,00
TOTALE C.II	9.678.298,00	7.576.058,00
C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	0,00	0,00
C.III.1 Partecipazioni in imprese controllate	0,00	0,00
C.III.2 Partecipazioni in imprese collegate	0,00	0,00
C.III.3 Partecipazioni in imprese controllanti	0,00	0,00
C.III.3 bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00
C.III.4 Altre partecipazioni	0,00	0,00
C.III.5 Strumenti finanziari derivati attivi	0,00	0,00
C.III.6 Altri titoli	0,00	0,00
TOTALE C.III	0,00	0,00
C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE	11.427.633,00	13.283.094,00
C.IV.1 Depositi bancari e postali	11.425.677,00	13.281.167,00
C.IV.2 Assegni	0,00	0,00
C.IV.3 Denaro e valori in cassa	1.956,00	1.927,00
TOTALE C.IV	11.427.633,00	13.283.094,00
D RATEI E RISCONTI	8.863,00	10.059,00
D.I Ratei e risconti attivi	8.863,00	10.059,00
PASSIVO	185.489.239,00	184.283.324,00
A PATRIMONIO NETTO	172.310.758,00	172.256.922,00

Descrizione	al 31/12/2018	al 31/12/2017
A.I Capitale	8.021.709,00	8.021.709,00
A.III Riserve di rivalutazione	0,00	0,00
A.IV Fondo riserva	1.522.563,00	1.444.631,00
A.V Riserve statutarie	28.928.704,00	27.447.993,00
A.VI Altre riserve	133.310.643,00	133.783.945,00
A.VII Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0,00	0,00
A.VIII Utili (perdite) portati a nuovo	0,00	0,00
A.IX Utile(perdita) dell'esercizio	527.139,00	1.558.644,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO	172.310.758,00	172.256.922,00
B FONDI PER RISCHI E ONERI	1.963.315,00	2.069.404,00
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0,00	0,00
B.2 Fondi per imposte, anche differite	1.070.430,00	1.070.430,00
B.3 Strumenti finanziari derivati passivi	0,00	0,00
B.4 Altri	892.885,00	998.974,00
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	2.260.581,00	2.367.351,00
C Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.260.581,00	2.367.351,00
D DEBITI	8.954.585,00	7.589.647,00
D.04 Debiti v/banche	1.402.772,00	1.745.182,00
D.4.a Mutui	1.402.772,00	1.567.178,00
D.4.b Altri debiti	0,00	178.004,00
D.5 Debiti v/altri finanziatori	0,00	11,00
D.6 Acconti	2.919.884,00	881.240,00
D.7 Debiti verso fornitori	459.251,00	435.054,00
D.8 Debiti rappresentati da titoli di credito	0,00	0,00
D.9 Debiti verso imprese controllate	0,00	0,00
D.10 Debiti verso imprese collegate	0,00	0,00
D.11 Debiti verso controllanti	0,00	0,00
D.11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00
D.12 Debiti tributari	48.734,00	32.434,00
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	76.261,00	72.716,00
D.14 Altri debiti	4.047.683,00	4.423.010,00
E RATEI E RISCONTI PASSIVI	0,00	0,00
E Ratei e risconti passivi	0,00	0,00
E.1 Ratei e risconti passivi	0,00	0,00

CONTO ECONOMICO

Descrizione	al 31/12/2018	al 31/12/2017
A VALORE DELLA PRODUZIONE	14.429.951,00	15.335.043,00
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.787.900,00	8.645.536,00
A.1.a da cessioni interventi edilizi destinati alla vendita	145.645,00	155.440,00
A.1.b da canoni di locazione ERP	5.170.845,00	5.122.123,00
A.1.c da canoni di locazione non ERP	2.039.501,00	2.036.467,00
A.1.d altri ricavi	1.431.909,00	1.331.506,00
TOTALE A.1	8.787.900,00	8.645.536,00
A.2 Variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-144.794,00	-781.250,00
TOTALE A.2	-144.794,00	-781.250,00
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00
TOTALE A.3	0,00	0,00
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	577.174,00	605.883,00
TOTALE A.4	577.174,00	605.883,00
A.5 altri ricavi e proventi	5.209.671,00	6.864.874,00
A.5.a contributi in conto esercizio	0,00	0,00
A.5.b quota contributi in conto capitale	3.973.187,00	3.884.717,00
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni	570.600,00	1.311.940,00
A.5.d rimborsi e proventi diversi	665.884,00	1.668.217,00
TOTALE A.5	5.209.671,00	6.864.874,00
B. COSTI DELLA PRODUZIONE	13.464.419,00	13.340.077,00
B.6 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	65.999,00	80.155,00
TOTALE B.6	65.999,00	80.155,00
B.7 Per servizi	2.785.727,00	2.667.178,00
B.7.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	0,00	0,00
B.7.b altri costi per servizi	2.785.727,00	2.667.178,00
TOTALE B.7	2.785.727,00	2.667.178,00
B.8 per godimento di beni di terzi	49.293,00	44.056,00
TOTALE B.8	49.293,00	44.056,00
B.9 Costi per il personale:	3.660.313,00	3.728.127,00
B.9.a Salari e stipendi	2.464.550,00	2.515.390,00
B.9.b Oneri sociali	832.565,00	832.744,00
B.9.c Trattamento di fine rapporto	182.127,00	194.885,00
B.9.d Trattamento di quiescenza e simili,	0,00	0,00
B.9.e Altri costi	181.071,00	185.108,00

Descrizione	al 31/12/2018	al 31/12/2017
TOTALE B.9	3.660.313,00	3.728.127,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	4.820.529,00	4.573.823,00
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	32.239,00	38.928,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.488.082,00	4.387.707,00
B.10.c Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	300.208,00	147.188,00
TOTALE B.10	4.820.529,00	4.573.823,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-257,00	797,00
TOTALE B.11	-257,00	797,00
B.12 Accantonamento per rischi	25.530,00	121.525,00
TOTALE B.12	25.530,00	121.525,00
B.13 Altri accantonamenti	0,00	0,00
TOTALE B.13	0,00	0,00
B.14 Oneri diversi di gestione	2.057.285,00	2.124.416,00
B.14.a Fondo regionale ERP L.R. 39/2017	516.368,00	553.060,00
B.14.b Fondo Sociale ex L.R. 39/2017	50.231,00	50.118,00
B.14.c minusvalenze patrimoniali da alienazioni	9.783,00	14.441,00
B.14.d altri oneri	1.480.903,00	1.506.797,00
TOTALE B.14	2.057.285,00	2.124.416,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	965.532,00	1.994.966,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
C.15 Proventi da partecipazioni:	0,00	0,00
C.15.a in imprese controllate	0,00	0,00
C.15.b in imprese collegate	0,00	0,00
C.15.c in imprese controllanti e imprese soggette al controllo di queste ultime	0,00	0,00
C.15.d in altre imprese	0,00	0,00
TOTALE C.15	0,00	0,00
C.16 Altri proventi finanziari:	17.240,00	17.641,00
C.16.a da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00	0,00
C.16.b da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00
C.16.c Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00
C.16.d da proventi diversi dai precedenti	17.240,00	17.641,00
TOTALE C.16	17.240,00	17.641,00
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari :	4.136,00	18.654,00

Descrizione	al 31/12/2018	al 31/12/2017
C.17.a verso imprese controllate	0,00	0,00
C.17.b verso imprese collegate	0,00	0,00
C.17.c verso imprese controllanti	0,00	0,00
C.17.d su mutui	1.243,00	1.677,00
C.17.e altri	2.893,00	16.977,00
TOTALE C.17	4.136,00	18.654,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	13.104,00	-1.013,00
D RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		
D.18 Rivalutazioni:	0,00	0,00
D.18.a di partecipazioni	0,00	0,00
D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00
D.18.d di strumenti finanziari derivati	0,00	0,00
TOTALE D.18	0,00	0,00
D.19 Svalutazioni:	0,00	0,00
D.19.a di partecipazioni	0,00	0,00
D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00
D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00
D.19.d di strumenti finanziari derivati	0,00	0,00
TOTALE D.19	0,00	0,00
TOTALE (D.18 - D.19)	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	978.636,00	1.993.953,00
20 Imposte sul reddito di esercizio		
20 Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	451.497,00	435.309,00
TOTALE 20	451.497,00	435.309,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio		
21 Utile (perdita) dell'esercizio	527.139,00	1.558.644,00
TOTALE 21	527.139,00	1.558.644,00

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

VIA G.D'ANNUNZIO 6 – 31100 TREVISO

Iscritta al n. 2312/1996 del Registro delle Imprese

C.F. e P.I. n. 00193710266

NOTA INTEGRATIVA

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO.

Il Bilancio di esercizio è stato redatto secondo le disposizioni della L.R. n. 39 del 03/11/2017, secondo la normativa del Codice Civile, interpretata e integrata dai Principi Contabili predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità, modificati come previsto dal D.Lgs. 139/2015, ove applicabili ed è costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico, preparati in conformità alla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2/2004 approvata con DGR. n. 2416 del 30 luglio 2004, e dalla nota integrativa.

La presente nota integrativa fornisce l'illustrazione, l'analisi e l'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 e successive modificazioni, dalla sopraccitata Circolare Regionale o da altre disposizioni normative. Inoltre vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche normative.

Nella presente nota integrativa gli importi sono espressi in unità di Euro salvo diverse indicazioni.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2018 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione dei bilanci dei precedenti esercizi, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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 compensi 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).

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

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

Immobilizzazioni immateriali.

Sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.

Immobilizzazioni materiali.

Sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione. Nel costo sono compresi gli oneri accessori ed i costi diretti ed indiretti, per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni; le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo.

In applicazione del principio di rilevanza, così come previsto dall'art. 2423 del codice civile, ai fini dell'ammortamento, non si procede allo scorporo del valore dei terreni da quello dei relativi fabbricati civili in considerazione che le Ater gestiscono singole unità immobiliari (singoli alloggi) e non fabbricati cielo-terra, di conseguenza non sussiste un vero e proprio valore dell'area "correttamente" abbinabile al singolo alloggio.

Dal punto di vista civilistico e fiscale l'operazione di non ammortamento dei terreni risulta "irrelevante" ai sensi dell'art. 2423 in quanto gli ammortamenti tecnici dei fabbricati civili sono civilisticamente neutralizzati da una voce A5) Altri ricavi e proventi lettera b) quota contributi in conto capitale. Gli ammortamenti tecnici dei fabbricati civili sono altresì ripresi in aumento nella determinazione del reddito imponibile fiscale. Il procedere con ammortamenti dei terreni abbinati ai fabbricati non influenza pertanto le decisioni degli utilizzatori delle informazioni di bilancio, in particolare quelle della Regione Veneto - Ente di controllo dell'attività delle aziende. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Rimanenze.

I prodotti finiti e i prodotti in corso di lavorazione sono valutati con il metodo del costo, determinato sulla base degli stati d'avanzamento dei lavori di edificazione, degli oneri relativi alla progettazione e degli oneri accessori di edificazione. Le materie prime sono valutate al costo, calcolato con il metodo L.I.F.O. Il valore attribuito non eccede quello di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, in base al disposto dell'art. 2426 punto 9) del codice civile.

Crediti.

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione, rettificando prudenzialmente il valore nominale così da quantificare il rischio di inesigibilità.

In forza del principio di rilevanza di cui all'art. 2423 del codice civile non si applica ai crediti delle Ater il criterio del costo ammortizzato né l'attualizzazione del valore dei crediti prevista dall'art. 2426 co 1 nr. 8 c.c in quanto i crediti verso utenza e verso clienti-enti pubblici sono prevalentemente a breve termine. Nel caso di crediti a lungo termine quali ad esempio cessioni rateali di alloggi non vi sono costi di transazione significativi né sussiste un "mercato" di riferimento con il quale confrontare i tassi di interesse applicati nelle dilazioni. I

tassi di interesse sono applicati in misura fissa per tutta la durata della dilazione e sono applicati in forza di Leggi Regionali che fissano inderogabilmente le condizioni di cessione alloggi.

Fondi per rischi e oneri.

Sono stanziati per coprire perdite o debiti d'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.

Ratei e risconti.

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale.

Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

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, e al netto dei versamenti effettuati alle forme di previdenza complementare presso i vari fondi prescelti dai lavoratori come previsto dalla l. 296/2007, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Debiti.

I debiti sono iscritti al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Riconoscimento dei ricavi.

I ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento del completamento della prestazione o alla maturazione dei corrispettivi, come stabilito dai relativi contratti.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Imposte sul reddito dell'esercizio.

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO.

Immobilizzazioni.

Per le classi delle immobilizzazioni sono stati preparati appositi prospetti, che indicano per ciascuna voce i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti intercorsi nell'esercizio e i saldi alla chiusura dell'esercizio.

Gli ammortamenti ordinari, evidenziati nell'apposito prospetto, sono stati calcolati sulla base di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo delle relative immobilizzazioni materiali. (All. n.1).

Le aliquote applicate sono le seguenti:

Fabbricati strumentali	3,00%
Fabbricati non strumentali	2,00%
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12,00%
Macchine ufficio elettromecc.ed elettronico.e.ced	20,00%
Autovetture,motoveicoli e simili	25,00%
Attrezz.arredamento,macchine diverse	15,00%
Imp.allarme ripresa fotog.e telev.	30,00%

Immobilizzazioni in corso.

Tale voce comprende principalmente:

- lavori in corso;
- acconti.

Tali voci contabilizzano i costi per interventi edilizi destinati alla locazione in corso come desunti dallo stato di avanzamento dei lavori e, al completamento delle opere, si provvede a stornare tale voce e ad accreditare quella relativa ai beni realizzati.

Immobilizzazioni finanziarie

Crediti verso imprese controllate e crediti diversi

	Saldo al 31.12.2018	Scadenze in anni		
	Totale	Entro 1 anno	da 1 a 5 anni	Oltre i 5 anni
Crediti verso impr.controllate				
Crediti diversi	7.154			7.154
Totale	7.154		-	7.154

La voce crediti diversi è composta da versamenti di depositi cauzionali.

ATTIVO CIRCOLANTE.

Rimanenze.

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	giacenze 31.12.2018	giacenze 31.12.2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.565	1.307	258
Interventi in corso destinati alla vendita	3.959.953	3.959.953	0
Interventi finiti destinati alla vendita	6.318.246	6.463.040	-144.794
TOTALE	10.279.764	10.424.300	-144.536

Il totale delle rimanenze finali risultante in bilancio al 31/12/2018, viene ripreso dall'esposizione delle rimanenze iniziali all'1/1/2018 risultante dal prospetto allegato "Punto 7 g" per ciò che attiene alle costruzioni in corso ed ultimate destinate alla vendita. Si rileva che nel corso dell'anno sono diminuite le giacenze relative agli interventi ultimati in Treviso Via Mantovani Orsetti in quanto è stato ceduto 1 alloggio.

Crediti verso utenti e clienti

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	2018	2017	variazioni
Morosità per canoni e servizi	3.317.060	3.208.488	108.572
Cessionari all. per rate amm.	2.345.584	2.238.566	107.018
Crediti verso altri clienti	249.808	353.158	-103.350
TOTALE	5.912.452	5.800.212	112.240

	Lordo	F.do svalutazione	Valore netto
Totale crediti	5.912.452	-638.713	5.273.739

I crediti verso utenti e assegnatari, sono relativi a crediti derivanti principalmente dalla bollettazione degli affitti e dei servizi, e da rate di ammortamento per cessioni rateali di alloggi a seguito dell'applicazione della legge 7/2011.

La successiva suddivisione degli importi a credito, in considerazione che siano esigibili entro 1 anno, da 1 a 5 anni, oltre i 5 anni, viene effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale.

	Saldo al 31.12.2018	Scadenze in anni		
	Totale	Entro 1 anno	da 1 a 5 anni	Oltre i 5 anni
Crediti verso utenti e clienti	5.273.739	3.437.974	1.540.485	295.280

La morosità per canoni degli alloggi di proprietà ERP e non ERP viene indicata nella tabella sotto esposta.

Anno di riferimento	Crediti per canoni a inizio esercizio	Riscossioni di crediti per canoni a inizio esercizio	Canoni di competenza	Riscossioni per canoni di competenza	Morosità pregressa	Morosità dell'esercizio	Percentuale morosità di competenza
	1	2	3	4	5=1-2	6=3-4	8=6:3
2017	1.897.392	539.211	7.158.590	6.560.585	1.358.181	598.005	8,35
2018	1.956.186	586.939	7.210.346	6.599.080	1.369.247	611.266	8,48
2019	1.980.513	901.180	8.451.213	6.529.140	1.079.333	1.922.073	22,74

La morosità dell'esercizio 2018 ha subito un leggero aumento rispetto all'anno precedente avendo registrato minori versamenti da parte dell'utenza. Nell'importo è compresa la morosità "temporanea" relativa ad addebiti effettuati nell'ultimo mese dell'anno 2018, la cui riscossione avviene di norma durante i primi mesi dell'anno successivo. Gli importi relativi al 2019 sono stati desunti per quanto riguarda le colonne 2/3/4 da quanto previsto nel Bilancio 2019.

I crediti verso clienti sono principalmente dovuti all'emissione di fatture non ancora incassate entro fine anno, per prestazioni di servizi effettuati a comuni convenzionati e privati e per cessioni e manutenzioni di alloggi.

Il fondo svalutazione crediti che accoglie gli accantonamenti dei vari anni per rischi di insolvenza è ritenuto congruo a coprire le perdite prevedibili alla data di bilancio.

La movimentazione del fondo durante l'esercizio è stata la seguente:

Fondo al 31.12.2017	Utilizzi	Accantonamenti e variazioni	Fondo al 31.12.2018
525.596	187.091	300.208	638.713

L'accantonamento è stato effettuato come da indicazioni trasmesse dal Settore legale, pertanto a seguito della disamina effettuata con il Revisore dei Conti si è ritenuto congruo accantonare euro 300.208, in quanto in fase di perfezionamento/definizione l'accertamento sulla inesigibilità dei crediti di cui al predetto accantonamento.

Il correlato costo è allocato tra le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante in B.10.d. del bilancio. Durante l'anno il fondo è stato utilizzato per euro 187.091. Per il recupero della morosità relativa alle locazioni in essere, nell'anno 2018 il procedimento amministrativo si è articolato nelle attività

specificate nella seconda parte "Prospetto Consuntivo" della Tabella 1 :canoni di locazione e morosità allegata al presente bilancio.

Crediti Tributarî

In tale voce, sono indicate le imposte versate in eccedenza che costituiscono quindi credito tributario. Si compila la seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Differenza
Crediti tributari Irap	50.614	50.614	0
Crediti tributari Ires	0	25.499	-25.499
Bollo virtuale pagato antic.	178	0	178
TOTALE	50.792	76.113	-25.321

La voce al 31/12/2018 riguarda il credito che si è formato a seguito della dichiarazione annuale sull'imposta regionale per le attività produttive, che avendo determinato un imponibile negativo per l'anno in corso ha riportato totalmente il credito registrato nell'anno precedente in sede di dichiarazione.

Imposte anticipate

Il credito per imposte anticipate all'1/1/2018 rileva un saldo di euro 56.979, e un saldo al 31/12/2018 di euro 39.659, con una variazione di euro 25.590 per utilizzi di imposte anticipate riguardante gli anni precedenti e di euro 8.270 per rilevazione di imposte anticipate nell'anno in esame.

Crediti verso altri.

Tale voce risulta composta principalmente dalle anticipazioni effettuate alle imprese in attesa dei finanziamenti pubblici.

	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Differenza
Crediti verso Stato	231.217	231.217	0
Crediti v/Regione Veneto	2.688.667	650.023	2.038.644
Crediti v/altri enti pubblici	1.074.761	1.032.690	42.071
Crediti diversi	319.463	254.420	65.043
TOTALE	4.314.108	2.168.350	2.145.758

Il credito nei confronti della Regione ha subito un aumento già compensato nel primo periodo dell'anno 2019 con il rientro di parte delle anticipazioni effettuate; il credito dovuto verso gli altri Enti del settore pubblico allargato ha subito un aumento che riguarda i crediti per TFR presso il fondo Tesoreria Inps in attuazione della legge 296/2000 ed il credito verso l'Inail. I crediti diversi sono complessivamente aumentati rispetto al 2017

in quanto sono stati rilevati maggiori crediti di competenza dell'anno in corso che nella prima parte del 2019 sono regolarmente rientrati.

DISPONIBILITA' LIQUIDE.

La voce accoglie per Euro 11.427.633 le somme depositate come da distinta:

	31.12.2018	31.12.2017	differenza
Depositi presso Tesoriere	11.227.847	13.082.966	-1.855.119
Conti correnti postali	197.830	198.201	-371
Fondi anticipati per carte prepagate	1.956	1.927	29
TOTALE	11.427.633	13.283.094	-1.855.461

I depositi giacenti presso il Tesoriere riguardano l'ammontare totale del conto corrente relativo ai fondi della gestione ordinaria che ammonta a euro 7.566.512; del conto corrente relativo ai fondi Cer che ammonta a euro 65.505 ; del conto corrente relativo ai fondi della L. 560/93 che ammonta a euro 9 e del conto corrente relativo ai fondi della L.R. 11/01- e L.R. 29/02 che ammonta a euro 3.595.821. In allegato il Rendiconto di Cassa (all.D), come previsto dalla Circolare 2/2004, ed a norma del D.lgs. 139/2015 – art. 2425 ter, viene allegato il prospetto del Rendiconto finanziario in forma indiretta.

Ratei e risconti attivi.

I risconti attivi ammontano ad euro 8.863 e sono stati rilevati in base alla competenza temporale.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO.

Patrimonio netto.

Commentiamo di seguito le principali classi componenti il Patrimonio Netto e le relative variazioni:

Capitale di dotazione

Il Capitale di dotazione al 31 dicembre 2018 ammonta a euro 8.021.709

Riserva legale

Il fondo di riserva legale ammonta al 31/12/2018 a euro 1.522.563. La voce è stata incrementata nel corso dell'esercizio per il 5% per effetto dell'accantonamento degli utili dell'esercizio precedente.

Riserve statutarie.

Il fondo di riserva straordinario ammonta al 31/12/2018 a euro 28.928.704 essendo stato incrementato per effetto dell'accantonamento di parte dell'utile dell'esercizio precedente.

Altre riserve

L'importo complessivo al 31/12/2018 ammonta ad euro 133.310.643.

Questa voce accoglie, i contributi in conto capitale erogati a favore dell'Azienda per il finanziamento delle opere d'edilizia residenziale e le riserve tassate. I contributi in conto capitale sono contabilizzati al momento dell'incasso interessando direttamente il patrimonio netto. Successivamente tale voce è accreditata a conto economico e contrapposta ai costi che intende compensare secondo criteri di sistematicità. I finanziamenti erogati all'Azienda relativi all'anno 2018 sono stati complessivamente euro 1.243.195 di cui euro 756.295 dalla Regione ed euro 486.900 da Avepa Agenzia Veneta. Nel prospetto seguente vengono indicati in forma schematica:

Soggetto ricevente	Soggetto erogante	Totale incassato	Data incasso	Causale
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	32.414	13/03/2018	Pt 166 contributo per intervento manutenz. alloggi sfitti TV
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	3.855	13/03/2018	Pt 188 contributo per intervento manut. all. sfitti TV
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	720.026	13/03/2018 – 235.440 25/10/2018 – 227.284 19/11/2018 – 13.706 21/11/2018 – 243.596	Pt 171 contributo per intervento di manutenz. straordinaria all. TV
Ater TV 00193710266	AVEPA-Ag. Veneta	226.000	17/09/2018 – 90.400 19/12/2018 – 135.600	Pt 177 contributo POR FESR 2014-2020 asse 6
Ater TV 00193710266	AVEPA-Ag. Veneta	260.900	21/11/2018	Pt 178 contributo POR FESR 2014-2020 asse 6

UTILE DELL'ESERCIZIO

Accoglie il risultato del periodo che ammonta ad euro 527.139 che si propone di destinare secondo quanto stabilito dell'art. 2430 Codice civile, che prevede l'accantonamento in apposita riserva di almeno un ventesimo degli utili netti d'esercizio fino a quando la stessa non abbia raggiunto un limite minimo pari ad un quinto del capitale sociale.

all'incremento del fondo di riserva ordinaria per euro 26.357;

all'incremento del fondo di riserva straordinario per euro 500.782.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Il "Fondo per imposte" ammonta ad euro 1.070.430 pari all'accantonamento effettuato per l'imposta comunale sugli immobili per gli anni dal 2003 al 2007, relativamente al contenzioso in essere con il Comune di Treviso. Si precisa che in sede di Commissione Tributaria, con ordinanza n. 49/4/10 pronunciata il 23/3/2010, la Commissione Tributaria provinciale di Treviso aveva sospeso il giudizio ai sensi dell'art. 1 della legge

costituzionale 9 febbraio 1948 n. 1 e dell'art. 23 della legge costituzionale 11 marzo 1953 n. 87, ordinando la trasmissione degli atti alla Corte Costituzionale, che con ordinanza n. 214 del 4 luglio 2011 aveva dichiarato la "manifesta inammissibilità della questione", pertanto, con sentenza n. 13/4/2012 pronunciata il 7/2/2012 la Commissione ha accolto il ricorso dell' Azienda. Il Comune di Treviso a sua volta ha presentato ricorso contro l'Ater e con la sentenza n. 1699/06/15 notificata all'azienda il giorno 11/12/2015, la Commissione Tributaria ha accolto l'appello del Comune di Treviso. A seguito di quanto sopra, nel corso del 2016 è stato presentato ricorso in Cassazione e chiesta l'istanza di sospensione del pagamento. La Cassazione avrebbe dovuto pronunciarsi in via definitiva per gli anni 2003/2004 il giorno 8/2/2019 e per gli anni 2005/2006/2007 il 3/4/2019. Al momento della stesura della presente nota integrativa la situazione si presenta come di seguito descritta: l'Azienda ha chiesto il rinvio delle sentenze di cui sopra, e con delibera del C.di A. n. 2 del 21/01/2019 è stata data delega al Presidente di proporre al Sindaco del Comune di Treviso manutenzioni da parte dell'Ater su alloggi di proprietà aziendale per un importo pari al fondo accantonato per Ici, e contestualmente l'adesione alla cosiddetta "pace fiscale" da parte del Comune, con l'obbiettivo della definizione dei costi e della chiusura del contenzioso. Nel caso non si raggiungesse nessun accordo si procederà andando a sentenza definitiva presso la Cassazione .

Altri fondi

Il "Fondo per controversie legali", accoglie l'accantonamento per pratiche legali in corso riguardanti imprese, inquilini e dipendenti. L'ammontare del fondo al 31/12/2018 totalizza euro 892.885. Annualmente viene diminuito degli utilizzi e degli eventuali esuberi riguardanti pratiche concluse nel corso dell'anno e aumentato per l'importo di nuove pratiche o aggiornamenti di pratiche già in corso. L'accantonamento per l'anno 2018 è allocato nella voce di costo B.12 Accantonamenti per rischi.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La movimentazione del fondo nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

	2018	2017	variazioni
Saldo iniziale	2.367.351	2.408.482	-41.131
Quota maturata e stanziata a conto economico	189.436	194.885	-5.449
Rivalutazione annuale a carico inps	22.185	19.807	2.378
Indennità liquidate nell'esercizio a dipendenti. e f.di prev. complementare	-309.912	-247.547	-62.365
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione tfr	-8.479	-8.276	-203
Saldo finale	2.260.581	2.367.351	-106.770

DEBITI.

Commentiamo di seguito la composizione ed i movimenti dell'esercizio delle voci che compongono tale raggruppamento:

Debiti verso banche :

che si distingue in:

Mutui

La voce accoglie il debito residuo del mutuo concesso all'Azienda da Veneto Banca Spa, ora Banca Intesa San Paolo, che ammonta ad euro 1.402.772 ed andrà a scadenza il 30/06/2027.

Altri debiti

All'interno di questa voce sono stati registrati i debiti verso le banche cooperative "Centro Marca Banca " e "Credito coop. Prealpi" con le quali la Soc. Progetto casa SpA, aveva contratto aperture di credito ipotecarie che nel corso del 2018 sono state estinte, conseguentemente il conto presenta un saldo zero.

Debiti v/altri finanziatori

Nella voce era contabilizzato il debito residuo presso la Cassa DD.PP. relativa ad un mutuo che si è chiuso nell'anno 2018.

Acconti.

La voce accoglie euro 2.919.884 relativi ad anticipi su erogazioni statali e regionali, compensato da quanto risultante nelle voci "Crediti verso lo Stato" e "Crediti verso la Regione".

Debiti verso fornitori.

I debiti verso fornitori ammontano a euro 459.251.

Debiti tributari.

La composizione della voce è la seguente:

	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
Iva	23.271	25.979	-2.708
Ires	24.399	0	24.399
Debiti v/erario imp. indirette	36	4.718	-4.682
Ritenute dipendenti e co.co.co	1.028	1.737	-709
TOTALE	48.734	32.434	16.300

La voce di euro 23.271 Iva riguarda il debito verso l'erario a seguito della dichiarazione annuale. La voce Ires ammonta al saldo del debito per imposte sui redditi relativo all'esercizio 2018 a seguito della dichiarazione annuale. Euro 36 sono inerenti al saldo del bollo virtuale su fatture elettroniche anno 2018 da versare entro il mese di aprile 2019, mentre euro 1.028 sono relativi al saldo imposta sostitutiva su rivalutazione TFR 2018 con versamento a febbraio 2019.

Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Tale voce, che al 31 dicembre 2018 ammonta a euro 76.261, si riferisce ai debiti dovuti alla fine dell'anno che saranno pagati nel corso dell'esercizio successivo, verso Istituti ed enti per le quote dei contributi a carico dell'Azienda e dei dipendenti.

Altri debiti.

La voce accoglie debiti per un totale di euro 4.047.683 di cui verso lo Stato per Gestione Speciale per euro 415.868 costituito dai rientri relativi alla L.560. Comprende tra le altre, anche voci relative a depositi cauzionali e caparre versate dagli utenti, il totale degli emolumenti da liquidare ai dipendenti, le quote versate da inquilini da regolarizzare e/o restituire e le quote di competenza a saldo al 31/12/2018 per la gestione di alloggi di proprietà dei Comuni convenzionati.

Nella voce Altri debiti sono iscritte inoltre, le voci relative al Fondo regionale E.R.P., al debito per fondo di solidarietà e debiti rilevati per costi di competenza dell'esercizio.

	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
Debiti per gestione speciale	415.868	597.914	-182.046
Debiti v/comuni per riscossione rate amm.to	39.150	36.769	2.381
Depositi cauzionali	1.831.487	1.888.692	-57.205
Debiti vs. personale dipendente	268.962	255.626	13.336
Altri debiti	1.160.623	1.303.223	-142.600
Equo indennizzo	181.617	188.637	-7.020
Comuni per quota residuale	149.976	152.149	-2.173
TOTALE	4.047.683	4.423.010	-375.327

La successiva suddivisione degli importi a debito, in considerazione che siano esigibili entro l'anno, da 1 a 5 anni, oltre i 5 anni, viene effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale.

	Saldo al 31.12.2018	Scadenze in anni		
	Totale	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre i 5 anni
Altri debiti	4.047.683	2.082.453	599.789	1.365.441

Ratei e risconti passivi

Non sono stati rilevati in questa posta di bilancio ratei e risconti per l'anno 2018.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi sono così composti:

	2018	2017	variazioni
Ricavi delle vendite	145.645	155.440	-9.795
Canoni di locazione	7.879.851	7.819.517	60.334
Rimborsi e prov. per amm. stabili	313.358	198.374	114.984
Rimborsi e prov. per man. stabili	112.162	136.284	-24.122
Corrispettivi per servizi a rimborso	336.884	335.921	963
TOTALE	8.787.900	8.645.536	142.364

I ricavi delle vendite riguardano la cessione di un alloggio in Treviso (all. punto 7g -Immobili destinati alla vendita-), il reliquato di un'area in Castelfranco Veneto ed un garage in diritto di superficie.

L'importo dei canoni di locazione comprende: canoni erp per euro 5.170.845; canoni non erp per euro 2.039.501; canoni di alloggi gestiti per conto terzi per euro 669.505. Il totale complessivo riguardante i canoni di locazione 2018 ha subito un leggero aumento rispetto all'anno precedente che si quantifica in euro 60.334. I canoni di alloggi per conto terzi sono allocati in - A.l.d. altri ricavi- nel prospetto del bilancio. I rimborsi per amministrazione degli stabili hanno subito un aumento di euro 114.984, e le voci più consistenti riguardano le sanzioni amm.ve per euro 70.638 comminate agli assegnatari dalla Guardia di Finanza dopo aver accertato i redditi dichiarati ai fini della determinazione dell'importo del canone, e i rimborsi per procedimenti legali per euro 57.881 addebitati all'utenza a seguito di definizione dei costi per pratiche di recupero morosità affidate a legali esterni. I rimborsi e proventi per manutenzione degli stabili, hanno subito una diminuzione di euro 24.122, la variazione più consistente di questa voce è relativa a minori lavori effettuati dall'Azienda su alloggi di proprietà di terzi.

VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI INTERVENTI IN CORSO DI LAVORAZIONE SEMILAVORATI E FINITI.

Le variazioni sono state rappresentate nella voce Rimanenze dell'attivo circolante.

INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI.

Tale voce contabilizza gli incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni quali:

	2018	2017	variazioni
Incrementi di immobilizz. per interv.costruttivi	37.700	106.000	-68.300
Incrementi di immobilizz. per interv.risanam.ristrutt.	14.167	6.700	7.467
Incrementi di immobilizz. per interv. manut. straord	525.307	493.183	32.124
TOTALE	577.174	605.883	-28.709

Nel 2018 è risultata pertanto una diminuzione di ricavi della voce rispetto all'anno precedente, prevalentemente dovuta ai minori rimborsi per spese tecniche su interventi costruttivi.

ALTRI RICAVI E PROVENTI.

Tale voce è così composta:

	2018	2017	variazioni
Contributi c/capitale per amm.to fabbr.	3.973.187	3.884.717	88.470
Rimborsi e proventi diversi	111.451	127.322	-15.871
Rimborsi per gestione speciale	6.354	9.136	-2.782
Altri ricavi e proventi	351.828	591.814	-239.986
Capitalizzazione immobili merci	0	625.809	-625.809
Plusvalenze patrimoniali su alloggi locali e aree	570.600	1.311.940	-741.340
Diritti di prelazione	196.251	314.136	-117.885
TOTALE	5.209.671	6.864.874	-1.655.203

L'anno in corso ha rilevato algebricamente una diminuzione dei ricavi che riguardano in particolare minori plusvalenze patrimoniale che nel 2018 ammontano ad euro 570.600. La differenza negativa di euro 741.340 si sostanzia nelle minori vendite di alloggi che per il 2018 sono risultate essere complessivamente n. 22 ai sensi della l.r. 7/2011. Relativamente alla posta "Contributi c/capitale per amm.to fabbricati" di euro 3.973.187 tale voce è correlata alle quote di ammortamento degli stabili per la parte soggetta a contributo. Infine la voce di "Capitalizzazione immobili merci" non ha registrato alcun movimento nel corso dell'anno, in quanto non vi sono stati mutamenti di destinazione degli alloggi da vendita a locazione.

COSTI DELLA PRODUZIONE

COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI

Tale voce comprende acquisto per materiali edili e attrezzature e materiale di consumo, ed ammonta complessivamente ad euro 65.999.

	2018	2017	variazione
Costi di acquisto di materiali edili	56.282	70.178	-13.896
Attrezzature e materiali di consumo	9.717	9.977	-260
TOTALE	65.999	80.155	-14.156

COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

	2018	2017	Variazioni
Costi amministrativo-general	617.963	501.269	116.694
Costi amministrazione stabili	405.714	304.547	101.167
Costi manutenzione stabili	1.492.706	1.362.903	129.803
Costi per interventi edilizi	28.918	152.367	-123.449
Spese per servizi a rimborso	240.426	346.092	-105.666
TOTALE	2.785.727	2.667.178	118.549

I costi per servizi hanno subito variazioni rispetto all'anno precedente, registrando un complessivo aumento della spesa corrente in particolare nelle spese generali, di amministrazione e nelle spese di manutenzione degli stabili. Riguardo le spese generali ed amministrative si rilevano aumenti per quanto concerne le spese di funzionamento e le spese attinenti all'attività di recupero dei crediti di assegnatari morosi, attraverso il servizio di recupero e l'affidamento di pratiche a legali esterni. I maggiori costi di manutenzione sono relativi alle quote di manutenzione stabili e autogestioni, ed alle manutenzioni effettuate per conto di terzi. Le spese per interventi edilizi hanno registrato una contrazione, ed infine le spese per servizi a rimborso sono diminuite in quanto l'Azienda ha dovuto intervenire in maniera minore a causa di spese per servizi non versate dall'utenza.

COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

Viene evidenziato il costo per noleggio di fotocopiatrici e stampanti per euro 14.187, di n. 4 automezzi per euro 19.602 per i lavori di cantiere del servizio manutenzione, di noleggi di piattaforme aeree autocarrate per euro 15.504. Il costo complessivo per l'anno 2018 ammonta ad euro 49.293.

COSTI PER IL PERSONALE

La ripartizione di tali costi è così composta:

	2018	2017	variazioni
Salari e stipendi e altri costi del personale	2.645.621	2.700.498	-54.877
Oneri sociali	832.565	832.744	-179
Trattamento di fine rapporto	182.127	194.885	-12.758
TOTALE	3.660.313	3.728.127	-67.814

La voce comprende l'intera spesa che riguarda le retribuzioni e le indennità al personale dipendente, gli oneri sociali e previdenziali compresa la quota per previdenza complementare a carico azienda, il costo delle ferie non godute e degli accantonamenti di legge.

Le posizioni in dotazione organica ricoperte e vacanti sono dettagliate nell'allegata tabella 3 relativa al personale dipendente.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

La ripartizione nelle sottovoci relative all'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, è già presentata nel conto economico del bilancio e negli allegati 1/A-1/B-1/C alla nota integrativa.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE per un totale di euro 2.057.285 così composto:

Fondo regionale ERP calcolato secondo la legge regionale n. 39/2017 euro 516.368;

Fondo di solidarietà ex L.R. 39/2017 euro 50.231;

Minusvalenze patrimoniali da alienazioni di alloggi euro 9.783;

Altri oneri ripartiti nei seguenti costi:

	2018	2017	variazioni
Imposta bollo e registro	226.076	226.633	-557
Iva indetraibile pro-rata	555.828	244.620	311.208
Altre imposte e tasse	35.404	33.980	1.424
Altre imposte e tasse inded.	16.507	25.931	-9.424
Imu	170.914	174.534	-3.620
Tasi	44.933	39.826	5.107
Eliminazione crediti	38.735	46.056	-7.321
Contributi associativi diversi	35.510	31.689	3.821
Cancelleria stampati e pubblicazioni	8.132	6.399	1.733
Quote residuali Comuni altre Soc. e Enti	148.978	175.036	-26.058
Diritti di prelazione	196.251	314.135	-117.884
Minusval. macch. mobili, attrezz. e automezzi	38	377	-339
Sopravvenienze passive/insussistenze attive	3.597	187.581	-183.984
TOTALE	1.480.903	1.506.797	-25.894

Complessivamente i costi per “Oneri di gestione” hanno subito una diminuzione, registrando tuttavia una variazione consistente rispetto all’esercizio precedente relativamente all’Iva indetraibile pro-rata, che è aumentata in quanto la percentuale di indetraibilità relativa all’anno 2018 in sede di denuncia annuale Iva ha subito uno scostamento negativo di 4 percentuali punti rispetto al precedente esercizio. La voce “Quote residuali Comuni altre Soc. e Enti”, che è correlata ai ricavi per canoni di alloggi di terzi è diminuita per euro 26.058. Sempre tra gli oneri di gestione è stato registrato l’importo di euro 38.735 in relazione a quanto previsto in applicazione della L. 89/2014. I diritti di prelazione sono correlati alla voce di ricavo allocata in A.5.d dove trovano la corrispondente rilevazione contabile. Infine sono state rilevate minori sopravvenienze passive per euro 183.984.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

ALTRI PROVENTI FINANZIARI

I proventi diversi mettono in evidenza principalmente gli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari accesi presso il tesoriere e su altri crediti.

La seguente tabella li evidenzia nel dettaglio:

	2018	2017	variazioni
Interessi attivi presso Unicredit S.p.A.	8.954	8.628	326
Interessi attivi per dilazione debiti	17	338	-321
Interessi attivi su crediti diversi	9	2	7
Interessi attivi dilazione pag.to LR 7/11	8.260	8.673	-413
TOTALE	17.240	17.641	-401

INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Tale voce risulta così composta:

	2018	2017	Variazioni
Interessi su prestiti	1.562	6.110	-4.548
Spese bancarie accessorie	871	10.697	-9.826
Interessi su altri debiti	88	170	-82
Interessi di mora	372	0	372
Int.su mutui int.edilizi all.loc.serv.resid.costr.senza contrib.	1.243	1.677	-434
TOTALE	4.136	18.654	-14.518

Gli interessi passivi su prestiti sono inerenti alle 2 aperture di credito ipotecarie accese rispettivamente con Centro Marca Banca e Credito Coop. delle Prealpi, e derivanti dalla incorporazione della soc. Progetto casa SpA. Come già precedentemente riportato le aperture di credito sono state chiuse nel corso dell'anno 2018. Le spese bancarie accessorie di euro 871 riguardano principalmente addebiti di commissioni sulle aperture di credito ipotecarie di cui sopra. La differenza rispetto all'anno precedente, è dovuta alla diversa allocazione delle commissioni bancarie per servizi che sono state poste tra le spese generali in B.07. Infine euro 1.243 riguardano gli interessi passivi sul mutuo acceso con Banca Intesa San Paolo.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi ammontano complessivamente a euro 451.497. La differenza più rilevante è relativa all'ammontare dell'Irap 2018 in quanto le imposte di competenza dalla dichiarazione annuale sono risultate pari a zero.

Vengono dettagliate nel seguente prospetto:

	2018	2017	Variazioni
Irap	0	49.077	-49.077
Ires	434.177	409.764	24.413
Imposte anticipate	17.320	-16.286	33.606
Imposte esercizi precedenti	0	-7.246	7.246
TOTALE	451.497	435.309	16.188

ALTRE INFORMAZIONI :

ORGANO AMMINISTRATIVO E REVISORE UNICO:

In base a quanto previsto al punto 16 dell'art. 2427 del codice civile, si specifica che il compenso spettante per l'anno 2018 agli Amministratori ammonta complessivamente ad euro 42.367, mentre il compenso per il Revisore unico dei conti risulta pari ad euro 11.798.

IMPEGNI GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI

I conti d'ordine sono stati eliminati dal D.Lgs 139/2015, tuttavia in relazione a quanto disposto al punto 9 dall'art. 2429 del codice civile si riportano le informazioni non più risultanti in calce allo stato patrimoniale, che al 31/12/2018 ammontano complessivamente ad Euro 5.941.396 e si distinguono in :

Somme giacenti presso la Tesoreria dello Stato per opere da realizzare Euro 5.066.104;

Beni di terzi detenuti (fotocopiatrici/automezzi) presso l'azienda al valore corrente di mercato Euro 60.283;

Polizze fidejussorie/ cauzioni appaltatori derivanti da obblighi contrattuali Euro 815.009.

INFORMAZIONI SUI COSTI DELLE ATTIVITA' ESPLETATE:

Si forniscono i dettagli dei costi delle attività espletate ed in particolare:

Quota dei costi generali non ripartibili (v.all.C)

Quota dei costi generali imputabili a ciascuna tipologia delle attività espletate e dei servizi prestati (v.all.C)

In conclusione va rilevato che la stesura dell'elaborato evidenzia un utile d'esercizio di euro 527.139, la cui destinazione è già indicata nella parte a commento alle principali voci del passivo.

Dall'analisi dei singoli settori si riscontra che il settore edilizio nel suo complesso è in perdita per euro 1.541.101. L'attività relativa all'edilizia agevolata-calmierata riporta un utile di euro 206.

La gestione degli immobili rileva un risultato positivo con un utile di euro 1.670.280 e chiaramente va rilevato che tale gestione può essere analizzata solo complessivamente in quanto i canoni sono destinati sia a coprire le spese di amministrazione che di manutenzione degli immobili.

Infine si rileva che la gestione speciale straordinaria registra un utile di euro 397.754 .

Differenza tra il prezzo di mercato e le tariffe agevolate in concreto applicate.

L'ammontare dei canoni si attesta su euro 7.879.851 contro i potenziali euro 10.506.467,00 qualora venisse applicato l'equo canone.

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI
IMMATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018**

	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio				Situazione finale					
	Costo Originario	Rivalutaz. (**)	Fondi ammortam. (*)	Saldo 1.1.2018	Acquisizioni	Riclassif.	Cessioni	Utilizzo fondo	Ammortam. (*)	Rivalutaz. (**)	Costo Originario	Rivalutaz. (**)	Fondi ammortam. (*)	Saldo 31.12.2018
Costi di impianto ed ampliamento														
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicita'														
Diritti di brevetto industr. e diritti utiliz. opere ingegno														
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili														
Avviamento														
Immobilitazioni in corso e acconti														
Altri beni immateriali	668.074,18	0,00	597.142,18	70.932,00	369,80			32.239,35			668.443,98		629.381,53	39.062,45
Totale	668.074,18	0,00	597.142,18	70.932,00	369,80	0,00	0,00	32.239,35	0,00	0,00	668.443,98	0,00	629.381,53	39.062,45

(*) Di cui anticipati

(**) In queste colonne si devono indicare le rivalutazioni effettuate in applicazione di specifiche norme di legge.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI
MATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018

	Situazione iniziale			Saldo 1.1.2018	Movimenti dell'esercizio				Situazione finale				
	Costo Originario	Rivalutaz. (*)	Fondi ammortam. (**)		Acquisizioni	Riclassif.	Cessioni	Utilizzo fondo	Ammortam. (***)	Rivalutaz. (**)	Costo Originario	Rivalutaz. (**)	Fondi ammortam. (***)
Terrani e Fabbricati	214.749.048,07		66.354.978,45	148.394.069,62	7.191.924,24 *		579.666,94	300.536,08	4.457.424,80	221.361.303,37		70.511.867,17	150.849.436,20
Fabbricati in promessa di vendita													
Impianti e macchinari	539,99		539,99	0,00						539,99		539,99	0,00
Attrezzature industriali e commerciali	321.117,49		305.940,77	15.176,72	6.999,18		881,35	849,62	5.465,32	327.235,32		310.576,47	16.658,85
Altri beni materiali	1.453.365,23		1.380.243,24	73.121,99	4.574,71		3.410,06	3.403,46	25.171,72	1.454.529,88		1.402.011,50	52.518,38
Immobilitazioni in corso e accenti	4.430.909,14		4.430.909,14	4.430.909,14	3.145.797,86	-4.446.854,72				3.129.852,28			3.129.852,28
Totale	220.954.979,92	0,00	68.041.702,45	152.913.277,47	10.349.295,99	-4.446.854,72	583.960,35	304.789,16	4.488.081,84	226.273.460,84	0,00	72.224.995,13	154.048.465,71

(*) Di cui 4.446.854,72 nuove consegne

(**) In queste colonne si devono indicare le rivalutazioni effettuate in applicazione di specifiche norme di legge.

(***) Di cui anticipati

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI
FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018**

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio				Situazione finale			
	Costo Originario	Rivalutaz.	Svalutaz.	Saldo 1.1.2018	Incrementi	Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz.	(Svalutaz.) Rispristini	Saldo 31.12.2018	di cui Rivalutaz.
Partecipazioni											
Imprese controllate	0,00			0,00						0,00	
Imprese collegate	0,00			0,00						0,00	
Altre imprese	0,00			0,00						0,00	
Totale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

BILANCIO CONSUNTIVO 2018

Relazione sulla Gestione

La presente relazione descrive la situazione dell'azienda e l'andamento della gestione nel suo complesso ed è redatta in conformità a quanto previsto dal Codice Civile all'art. 2428 e nel rispetto di quanto contenuto nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5/8/2004.

Premessa

Con DGR n.1791 del 07 novembre 2016 la Giunta Regionale ha deliberato il rinnovo della nomina dei Commissari Straordinari con decorrenza dal 10 novembre 2016, riconfermati dal comma 2 dell'art. 51 della L.R. n. 39 del 3.11.2017.

Nel corso del 2018 si è attuato il passaggio dalla gestione commissariale dell'Ater alla gestione da parte del Consiglio di Amministrazione, avvenuta con Deliberazione n. 96 del 17 luglio 2018 con cui il Consiglio Regionale ha nominato i componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda, e successivamente con Decreto n. 111 del 18 settembre 2018 il Presidente della Giunta Regionale ha costituito, ai sensi dell'art. 10, comma 3, della Legge regionale n. 39/2017, il Consiglio di Amministrazione dell'Ater. In seguito, con Delibera n. 1 del 02 ottobre 2018 il Consiglio di Amministrazione dell'ATER di Treviso, ha preso atto della propria regolare costituzione a far data dal 18 settembre 2018 e della cessazione degli effetti della nomina del Commissario Straordinario, di cui alla D.G.R.V. n. 1591 del 10.11.2015 e successive proroghe, in data 17 settembre 2018. Tutto ciò premesso anche nel 2018 l'Azienda ha continuato nel percorso di adeguamento alle nuove disposizioni legislative, date dall'applicazione della L.R. n. 39 del 3.11.2017 recante le norme nuove in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.

Andamento della gestione nel suo complesso

Analizzando i dati relativi all'attività dell'**Area Tecnica** si evidenzia come nel 2018 le attività sono state rivolte prioritariamente alla manutenzione e al recupero del patrimonio esistente, mentre per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione l'attività risulta inferiore ai valori registrati nelle annualità precedenti.

Le scarse risorse destinate per le nuove attività costruttive, condizioneranno sfavorevolmente anche l'anno 2019. L'attività tecnica nell'anno 2018 è stata svolta e portata a termine sia nelle fasi della progettazione degli interventi edilizi, di natura manutentiva e di nuova costruzione, che nell'esecuzione dei lavori appaltati. La progettazione ha interessato un intervento di nuova costruzione e numerosi interventi di carattere manutentivo sul patrimonio in gestione, con particolare riguardo al recupero di alloggi sfitti di ERP e alla riqualificazione energetica. Per le nuove costruzioni è stata completata la progettazione dell'intervento sito in comune di Ponte di Piave via Roma, che rappresenta il primo esempio di "non consumo di suolo", seguendo dal punto di vista urbanistico, le recenti direttive legislative regionali, prevedendo l'abbattimento di n. 5

fabbricati ex demaniali e la loro sostituzione con un nuovo fabbricato per complessivi 20 alloggi destinati alla locazione in regime di edilizia sovvenzionata e agevolata.

L'azienda si è impegnata nelle attività tecniche di programmazione e pianificazione, propedeutiche alla progettazione edilizia d'interventi di recupero del patrimonio in gestione attualmente non locato, quali i progetti di fattibilità, per l'accesso ai finanziamenti regionali, nazionali ed europei legati al recupero e sistemazione di alloggi sfitti e per il miglioramento energetico, da utilizzare nel caso in cui si presentino nuove opportunità di finanziamento.

L'area tecnica ha altresì svolto la sua attività, nell'elaborazione di alcune pratiche di "sanatoria edilizia" di immobili di proprietà, risalenti agli anni 50-60, mediante presentazione dei titoli autorizzativi, alle varie amministrazioni comunali, complete delle denunce di variazioni catastali al NCEU. di n. 9 interventi edilizi per complessivi 87 alloggi.

L'attività tecnica è stata inoltre impegnata nell'avvio dei numerosi cantieri programmati e progettati nel precedente anno, riproponendosi come attività di rilievo per l'azienda.

I progetti esecutivi che sono stati approvati nel 2018 vengono di seguito riportati:

PT.	DESCRIZIONE	Tipo interv.	n. all.	Importo €
142	1 fabbricato in comune Ponte di Piave via Roma	NC.	20	3.000.000,00
181	Fabbricati in comune di Carbonera- Maserada sul piave	RIQ.EN.	12	650.000,00
187	Fabbricato comune di Vittorio V.to via Buozzi 21-27	MS.	33	530.000,00
159/e	Rec. All. sfitti Fabbricati comuni vari	MS.	13	562.000,00
184	Man. P.I. comuni zona dx. Piave	MO.	/	490.000,00
185	Man. P.I. comuni zona sx Piave	MO.	/	400.000,00
191	Man.impianti termici loc. varie	MO.	/	159.500,00
	Totale		78	5.791.500,00

I cantieri per i quali sono iniziati i lavori nell'anno 2018 sono i seguenti:

PT.	DESCRIZIONE	Tipo interv.	n. all.	Importo €
159e	Rec. All. sfitti Fabbricati comuni vari	MS.	13	562.000,00
184	Man. P.I. comuni zona dx. Piave	MO.	/	490.000,00
185	Man. P.I. comuni zona sx: Piave	MO.	/	400.000,00
182	Man. Impianti termici loc. varie	MS.	/	159.500,00
177a	Rec. All. sfitti fabbricati POR FESR AU. Montebelluna	MS.	16	478.000,00
178	Rec. All. sfitti fabbricati POR FESR AU. Treviso	MS.	13	740.000,00
103a	1 fabbricato comune di Treviso PEEP. 7.2	NC.	24	4.421.923,65
100	1 fabbricato comune di Susegana loc. Colfosco	NC.	4	672.000,00

174	Rec.All. sfitti fabbricati comune di Mogliano-Cornuda	MS.	4	233.205,26
	Totale		74	8.156.628,91

Infine si riportano di seguito i cantieri conclusi entro l'anno 2018:

PT.	DESCRIZIONE	Tipo interv.	n. all.	Imp. coll. €
175	Completamento alloggi a schiera comune di Cornuda	NC.	5	428.439,18
172a	Man. P.I. e rec. all. sfitti sx Piave	MO.	54	486.434,87
172c	Man. P.I. e rec. all. sfitti dx Piave	MO.	48	330.489,57
172b	Man P.I. e rec. all. sfitti comune di Treviso	MO.	10	204.248,03
179	Manutenzione - sostituzione caldaie comuni vari	MO.	82	145.192,82
180	Rec. All. sfitti in comune di Ponte di P. - Zenson	MS.	7	181.301,55
177a	Rec. All. sfitti fabbricati POR FESR AU. Montebelluna	MS.	16	348.111,82
132b	2 fabbricati in comune di Preganziol loc. Sambughè	RIQ.EN.	14	273.740,63
174	Rec.All. sfitti fabbricati comune di Mogliano-Cornuda	MS.	4	221.139,74
171a	Rec. All. sfitti in comune di Treviso L.80	MS.	10	537.784,84
171b	Rec. All. sfitti in comune di Treviso L. 80	MS.	11	606.395,42
	Totale		261	3.763.278,47

Completano l'attività dell'area tecnica, le due squadre operai del Servizio manutenzione, con gli uffici di zona di Treviso e di Conegliano, costituite da n. 7 operai e n. 2 assistenti di zona. Operativamente le squadre hanno effettuato complessivamente n. 988 interventi di media e piccola entità su alloggi o parti comuni di fabbricati, dando un apporto determinante e qualificato all'attività di manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare. La tipologia degli interventi effettuati è estremamente variabile e comprende, sia la modesta riparazione che l'intervento più complesso che richiede una più elevata specializzazione. A questo si aggiungono i sopralluoghi, gli interventi ed i controlli in sito per conto degli altri uffici della sede, il quotidiano servizio telefonico di relazione con il pubblico, l'assistenza tecnica agli sfratti e la gestione diretta della resa delle chiavi degli alloggi sfitti.

In generale, quindi, l'impiego delle squadre operai per interventi " multifunzione" si è rivelato vantaggioso. Nel 2018 il numero del personale operaio è rimasto invariato, in attesa degli esiti del concorso recentemente concluso, per l'assunzione di due operai specializzati con qualifica di idraulico, in sostituzione delle due unità poste in quiescenza nell'anno 2017, necessarie per garantire al minimo, la funzionalità, l'esistenza e l'operatività delle squadre.

Passando all'**Area Amministrativa-Gestionale**, con specifico riguardo alle attività attinenti la gestione del patrimonio di proprietà dell'Azienda e dei patrimoni affidati in gestione da altri Enti (Stato, Comuni,

Regione), va sottolineato che tali attività, pur avendo natura ordinaria, sono rilevanti ai fini del conseguimento di tutti gli obiettivi aziendali. In tal senso va ricordato che l'Azienda, oltre a qualche decina di immobili ad uso non abitativo, al 31.12.2018, ha in gestione complessivamente n. 5.434 alloggi di cui n. 938 sono proprietà di terzi (Comuni, Demanio dello Stato, Regione), mentre i restanti n. 4.496 alloggi di proprietà aziendale sono distinti in base alla natura dei finanziamenti che li hanno originati in alloggi di edilizia sovvenzionata (n. 4.144) ed alloggi di edilizia convenzionata (n.352).

Per quanto riguarda gli alloggi di edilizia sovvenzionata, va ricordato che con l'entrata in vigore della legge Regionale Veneto n.39 del 04.11.2017 è stato riformato completamente il Settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica, tra l'altro, affidando alle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale pubblica nuovi ed importanti compiti che prima erano prerogativa solo dei Comuni. Tra le nuove attività di competenza delle ATER, in particolare, si evidenzia l'assegnazione diretta degli alloggi ERP di proprietà, la gestione degli istituti giuridici contrattuali quali la decadenza, l'ampliamento e l'ospitalità temporanea, inoltre, la gestione dei Bandi Erp può essere ricondotta direttamente alle ATER, mediante la stipula di apposite convenzioni con i Comuni. Peraltro, va detto che nell'anno 2018, essendo entrato in vigore il Regolamento regionale attuativo n. 4/2018 della legge solo il 01.09.2018, con efficacia di fatto dal 15.11.2018, l'attività amministrativa di gestione degli alloggi si è svolta secondo le consolidate procedure della precedente legge regionale n. 10/1996, ivi compresa la determinazione e la riscossione dei canoni di locazione. La riforma che apporta sostanziali modifiche soprattutto alla disciplina dei canoni di locazione ed, in generale, per quanto riguarda proprio la gestione amministrativa degli alloggi da parte delle ATER, comincerà presumibilmente a produrre i primi effetti a partire da luglio 2019, con l'approvazione definitiva della piattaforma regionale sia per quanto riguarda la determinazione dei nuovi canoni che le nuove procedure informatizzate di assegnazione degli alloggi Erp.

A seguito dell'approvazione del Regolamento regionale n.4/2018, il nuovo CdA ha assunto tutte le misure idonee ed i provvedimenti necessari in materia di organizzazione ai fini dell'applicazione della nuova normativa. In particolare, a partire dall'approvazione del citato Regolamento n.4/2018, il Servizio gestionale ed il CED sono stati impegnati nella prima fase di attuazione della legge regionale di riforma, consistente nel fornire alla Regione Veneto tutti i dati (nei formati richiesti) relativi all'anagrafe dell'utenza, i dati catastali e le caratteristiche degli alloggi, comprese le spese condominiali, nella verifica massiva dei requisiti previsti dall'art.25 della l.r. 39/2017 di n. 4239 assegnatari di alloggi ERP.

A tal fine, con il coinvolgimento di tutto il personale assegnato all'area amministrativa-gestionale, al servizio legale, agli affari generali, al CED e, in parte, all'area tecnica,

- è stata inviata ad ogni nucleo assegnatario, mediante raccomandata AR, la richiesta di autocertificazione completa di modello regionale da compilare;
- sono stati attivati per 22 giorni gli sportelli di raccolta e consulenza alla compilazione, con apertura al pubblico di oltre 30 ore settimanali;
- è stata prestata consulenza telefonica per il medesimo orario.

I primi dati di sintesi relativi alle autocertificazioni sono i seguenti:

autocertificazioni richieste agli assegnatari	n. 4239
complete	n. 3516
mancanti/ incomplete	n. 621 di cui n. 181 ISEE non rispondenti INPS
deceduti/ cessati	n. 102
proprietà immobiliari	n. 118

A seguito della raccolta delle autocertificazioni sono stati effettuati i controlli di completezza delle medesime, le verifiche dei requisiti di impossidenza e delle consistenze delle quote immobiliari di proprietà dei dichiaranti ed invitati a presentarsi per le regolarizzazioni (n. 500) presso sportelli attivati temporaneamente sul territorio provinciale presso i Comuni di Conegliano, Oderzo, Montebelluna, Mogliano Veneto, Vittorio Veneto. L'attività di raccolta e verifica delle autodichiarazioni ha comportato l'aggiornamento e la rettifica di intestatari di contratti, di codici fiscali, di dati anagrafici, compresa la cittadinanza, per quasi 800 posizioni nel sistema informatico Aziendale. Nel contempo sono stati realizzati, in collaborazione con l'UO regionale Edilizia della Regione Veneto e l'Ufficio casa del Comune di Treviso, periodici incontri con tutte le amministrazioni comunali, al fine di coordinare le attività di attuazione della legge regionale e del Regolamento, nonché di sensibilizzare gli uffici servizi sociali della necessità di invitare direttamente gli assegnatari che non avevano presentato l'autodichiarazione e l'ISEE a provvedervi. A seguito di tale attività, con la collaborazioni dei comuni interessati, la situazione risulta essere la seguente:

autocertificazioni non pervenute	n. 334 (di cui 106 in compiuta giacenza* e n.54 anche con ISEE non rispondenti INPS)
autocertificazioni incomplete	n. 92
ISEE non rispondenti INPS	n. 144 (per n. 54 manca anche l'autocertificazione)

* l'assegnatario non ha ritirato la raccomandata AR di richiesta dell'autocertificazione dei requisiti

A partire dal mese di novembre sono quindi state predisposte le comunicazioni agli assegnatari relative alla trasformazione dei contratti ai sensi dell'art. 50, comma 3, delle LR n. 39/2017, alla presenza/ assenza dei requisiti e dell'eventuale presenza delle cause di decadenza previste dall'art. 32 della legge medesima, il cui invio è però stato sospeso. Infine, al fine di fornire agli assegnatari tutte le informazioni relative alla riforma ed ai nuovi canoni calcolati dalla piattaforma regionale ERP, sono stati attivati un numero verde dedicato ed un servizio di call center coordinato ed unificato con l'ATER di Padova.

Per quanto riguarda gli alloggi di ERP, l'Azienda ha provveduto alla manutenzione ed al riatto di circa n. 163 alloggi sfitti che sono stati messi a disposizione dei Comuni per nuove assegnazioni.

Per quanto riguarda gli alloggi non ERP, verranno stipulati nel 2019 i contratti di locazione relativi al Bando pubblicato per gli alloggi di Cornuda. Si ricorda che, per quanto attiene alla gestione degli alloggi di edilizia convenzionata/agevolata, l'Azienda ha aderito ai principi dettati dalle norme regionali e nazionali sul "Social Housing" che prevedono l'individuazione dei soggetti assegnatari mediante procedure di evidenza pubblica (appositi bandi di concorso) e canoni di locazione di tipo agevolato/concordato, determinati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Complessivamente, nel 2018 sono stati stipulati n. 279 contratti di locazione, compresi i rinnovi e le emergenze abitative, di cui n. 256 ai sensi della legge n.10/1996 e n. 23 contratti di tipo convenzionato/agevolato ai sensi della legge n. 431/98 art. 2 comma 3.

Nel 2018 sono state effettuate complessivamente le seguenti attività:

- vendite Legge Regionale n. 7/2011: n. 22
- vendite Edilizia Convenzionata: n. 1
- estinzione diritto di prelazione (Legge 513/77): n. 90;
- cancellazioni ipotecarie: n.14;
- saldi anticipati : n. 4.

Sebbene la Legge Regionale n. 7/2011 prevedesse la possibile di alienazione n. 2317 unità immobiliari (approvazione PSV da parte della Regione), nel corso delle fasi di vendita attuate , si sono verificate diverse problematiche (mancata propensione all'acquisto da parte degli inquilini, sfittanze, ecc...) che hanno indotto l'Ente a provvedere alla predisposizione di vari piani di assestamento (approvati dalla Regione) al fine di togliere gli immobili dal piano di vendita, il piano pertanto si è ridotto attualmente a 280 alloggi.

Numerose le problematiche che hanno creato ritardi nelle procedure di vendita durante l'attività di accertamento, sono emerse infatti , contestualmente alle procedure di verifica dei progetti depositati presso gli archivi comunali , la non congruenza catastale nella corrispondenza tra quanto depositato presso i Comuni e quanto presente nella banca dati catastale, che ha richiesto azioni di sistemazione sia urbanistiche che catastali.

Gli introiti per le attività di alienazione, sono stati impiegati per il finanziamento degli investimenti programmati.

Ad ottobre si è concluso il quinquennio di validità del Piano Straordinario di Vendita (PSV), pertanto ai sensi della nuova Legge Regionale n. 39/2017 è stato approvato dal C.d.A dell'Azienda il nuovo Piano Ordinario di vendita degli alloggi di proprietà ATER che comprende complessivamente n. 1293 alloggi, tale documento è stato approvato alla Regione Veneto con DGR n. 428 del 09/04/2019.

Circa la disponibilità di nuovi alloggi va ricordato che è stato acquistato un nuovo fabbricato per complessivi 16 alloggi in Comune di Paese di edilizia sovvenzionata da destinare alla locazione , tali alloggi saranno consegnati agli aventi titolo nel corso dell'anno 2019.

A partire da settembre 2016 e per tutto il 2017 si era proceduto al rilievo e recupero di tutti i dati necessari per dare attuazione alla convenzione firmata in data 9/12/2015 , con il Comune di Conegliano per la gestione degli alloggi di loro proprietà ,sono state codificate e attivate n. 259 posizioni . Nel corso del 2018 è stato incrementato il recupero dei dati ,la catalogazione dei documenti e la ricerca dei documenti cartacei presenti nei vari archivi dell'Azienda. Infatti dopo aver recuperato per il periodo dal 2010 al 2016 , tutti i dati relativi a vecchi contratti di compravendita di alloggi ex INA-CASA, GESCAL , sono stati trattati n. 52 " faldoni" per un totale di 6615 contratti , è stata avviata la ricerca , codificazione, e inserimento nell'archivio informatico gestionale dell'Ater di tutti i documenti relati ad Abitabilità ,Concessioni edilizie, autorizzazioni,

ecc. necessari sia per le vendite che per il corretto uso delle attività aziendali. Tali attività di recupero si sono concretizzate per il 2018 in n. 2067 documenti inseriti . Inoltre è stata verificata l'enorme mole di dati relativi alle singole posizioni di unità immobiliare soggette a verifiche dell'ex imposta ICI e dell'IMU e TASI a supporto dell'attività di recupero e accertamento avviata nei confronti dei Comuni. Quattro persone del Servizio Patrimonio hanno inoltre collaborato attivamente al costituito Gruppo Morosità per la predisposizione di tutti gli atti necessari al recupero della morosità.

Riguardo l'ambito della gestione condominiale, per quanto riguarda gli alloggi di proprietà del Comune di Conegliano si può di fatto considerare a regime; infatti durante l'anno sono state effettuate "liquidazioni" per un totale di euro 53.231,30 suddivise in: "quote servizi comuni" pari ad euro 35.839,83 e "anticipazioni per quote servizi comuni non versate da assegnatari" pari ad euro 17.391,47. Per quanto concerne le procedure di morosità quote servizi comuni attivate nei confronti degli assegnatari si attestano numericamente sui livelli dell' anno 2017 e hanno dato corso a nr. 335 anticipazioni. L'Ufficio interessato ha dato corso all' attivazione di tutte le procedure di morosità quote servizi comuni relazionandosi preliminarmente ,con cadenza mensile, con l' ufficio morosità con obiettivo di valutare in modo complessivo la situazione degli utenti morosi e, nel caso di anticipazione , inviando all' ufficio morosità la documentazione attestante il completamento della procedura al fine di rendere possibile la trattazione dei casi seguendo i flussi operativi di riferimento (gestione della pratica da parte del settore legale o degli studi legali). Si è proceduto all' aggiornamento nel gestionale E-Working "sezione cronologia" (indicando cod.17 oppure cod.22) per quanto riguarda gli assegnatari (nr. Contratto) per i quali si è dato corso all'anticipazione. Con riferimento alla Legge Regione Veneto n. 39/2017, è stata effettuata un' analisi di tutti gli alloggi di proprietà o in gestione indicando in un file Excel per ciascun fabbricato l'importo medio delle spese comuni (oneri accessori) gravanti su ciascun alloggio, utilizzando come fonte i bilanci disponibili redatti dagli amministratori condominiali / rappresentanti degli assegnatari; quanto fatto con l'obiettivo di poter quantificare l'incidenza che esse possono avere per i nuovi assegnatari ma anche per valutare il costo per l'Azienda degli alloggi sfitti con conseguenti utili spunti per indirizzare le scelte inerenti lavori di riatto e rimessa a disposizione degli alloggi non assegnati. Sono stati inoltre predisposti i nuovi regolamenti ai sensi della L.R. n. 39/2017 relativi al regolamento per l'autogestione e quello interno dei fabbricati in autogestione, tali atti sono poi stati approvati dal C.d.A. dell'Azienda.

Per quanto riguarda il **Servizio Pianificazione e Marketing** la situazione del mercato edilizio nel corso del 2018 non ha registrato variazioni e le richieste riguardano sempre alloggi di edilizia convenzionata/agevolata a prezzi molto contenuti; continua ed aumenta, invece, la richiesta di immobili da concedere in locazione agevolata. In relazione a ciò, l'Azienda ha proseguito secondo le linee prefissate negli anni precedenti, concedendo in locazione gli alloggi disponibili a canone agevolato a prezzi calmierati anche con prenotazione / opzione di acquisto differito.

Per rispondere alla richiesta di alloggi a canone calmierato, l'Azienda ha proceduto alla pubblicazione di un avviso pubblico per la locazione a canone agevolato con opzione all'acquisto di cinque alloggi in Comune di Cornuda, via Monte Sulder.

Sono state pubblicate, inoltre, le integrazioni agli elenchi di alloggi resisi liberi relativamente ai bandi di Montebelluna, Morgano, Monastier, Mogliano Veneto, Oderzo e Resana.

Per quanto riguarda gli alloggi incorporati per fusione da Progetto Casa S.p.A.:

- è stata pubblicata l'integrazione all'elenco di alloggi resisi liberi in comune di Asolo;
- è stato ceduto in proprietà un alloggio del fabbricato di Treviso, via Mantovani Orsetti 24;
- sono stati assegnati tre alloggi del fabbricato di Treviso, due in locazione ed uno in locazione/vendita.

Sono stati, infine, assegnati due alloggi relativi al bando di Treviso, quattro alloggi relativi al bando di Montebelluna, un alloggio relativo al bando di Asolo, un alloggio relativo al bando di Monastier ed un alloggio relativo al bando di Resana.

Il **Servizio Contabilità e controllo** ha affiancato oltre all'attività ordinaria e di controllo dei budget aziendali per consentire il rispetto di quanto preventivato, anche l'attività di supporto al Gruppo morosità a cui hanno prestato collaborazione 2 componenti il Servizio. Nel corso del 2018, si sono intensificati notevolmente i carichi di lavoro, dovuti sia ai numerosi adempimenti fiscali introdotti nel corso dell'anno, che a richieste regionali, tra le quali la collocazione delle AA.TT.EE.RR all'interno del perimetro regionale di applicazione del bilancio consolidato in qualità di entri strumentali. Sempre nel corso dell'anno è stato predisposto il bando e successivamente è stata espletata la gara per affidare il Servizio di cassa triennale (01/01/2019 - 31/12/2021), che risultava in scadenza al 31/12/2018 e che ha visto quale aggiudicataria Unicredit banca SpA. Inoltre è proseguita la gestione contabile-amministrativa degli alloggi di proprietà comunale secondo quanto previsto dalle convenzioni sottoscritte. L'utile dell'esercizio 2018 è pari ad €. 527.139. La flessione maggiore rispetto all'anno precedente, è stata registrata nella diminuzione del valore della produzione e la voce che è variata in modo significativo è relativa alle vendite di alloggi che hanno subito una contrazione per le motivazioni già esposte in precedenza.

Settore Legale

Nel corso dell'anno 2018 il Settore legale ha garantito l'attività di supporto giuridico-legale alle altre strutture (pareri per Direzione, Area Tecnica e Area Amministrativa, esame documenti relativi a gare di appalto, dichiarazioni dell'Azienda quale terzo nei casi di pignoramento presso terzi).

Il Legale interno ha portato avanti le attività connesse ai procedimenti patrocinati in giudizio per conto dell'Azienda (alcuni in sede esecutiva per recupero morosità e per sgombero di alloggi, ed alcuni in sede di cognizione a difesa dell'Ente chiamato in giudizio da terzi in tema di responsabilità per danni) ed inoltre, ha predisposto le determinazioni e delibere relative a contenziosi in sede giudiziale, ha curato i rapporti con avvocati esterni incaricati dall'Azienda in alcune vicende relative a appalti pubblici ed ha garantito l'attività di Ufficiale Rogante per lo svolgimento delle sedute pubbliche di gare d'appalto.

In merito alla gestione della morosità dei contratti attivi, sono state attivate e potenziate nuove procedure in sinergia col Servizio Gestionale:

- concessi e caricati, a cura dell'Ufficio Morosità, nel software gestionale, n. 169 piani di rientro (stipulati sia presso il Settore Legale interno sia attraverso i Legali Esterni)
- segnalati ai Comuni n. 147 casi per i quali si è reso necessario l'avvio di decadenza;
- inviate n. 40 diffide.

Con il decisivo contributo del Settore Sistemi Informatici sono stati ulteriormente perfezionate, nel software gestionale, le classificazioni dei diversi casi di morosità ed è stato migliorato il sistema di reportistica, attraverso l'incrocio di dati tabellari, essenziale al monitoraggio di tutti i contratti.

Dal secondo semestre del 2018 l'Ufficio Morosità ha garantito il supporto al Servizio Gestionale per l'individuazione e l'estrazione delle casistiche per le quali, in vista dell'attuazione della nuova L.R. 37/2017, si rende necessario inviare apposite comunicazioni.

La nuova Legge Regionale prevede specifiche attività connesse alle casistiche di inquilini non in possesso dei requisiti per il mantenimento dell'alloggio popolare e sancisce le regole per il trattamento dei casi di morosità.

Il Settore ha garantito, nel corso del mese di settembre, il supporto al Servizio Gestionale, presenziando allo sportello allestito per la raccolta delle autodichiarazione del possesso dei requisiti ex L.R. 39/2017.

L'Ufficio inoltre ha perfezionato l'estrazione dei casi di morosità, dei casi con decadenza avviata e/o decisa, dei casi con rateizzazioni attive e rispettate, dei casi per i quali i piani di rientro non sono stati rispettati; procede costantemente alla verifica delle posizioni al fine di permettere al Servizio Gestionale di avere a disposizione le varie casistiche chiaramente delineate e provvede al costante aggiornamento dei dati nel software gestionale.

Con riferimento ai contratti di locazione temporanea è stato garantito il puntuale aggiornamento all'Ufficio Casa del Comune di Treviso in merito alla morosità relativa alle posizioni, alle soluzioni proposte e al rispetto dei piani di rientro concordati, in modo da permettere al Comune di gestire in tempo utile l'istruttoria per l'eventuale rinnovo dell'assegnazione.

Per il tramite della Direzione, sono stati fissati incontri con i Funzionari dei Comuni, in particolare con i Funzionari del Comune di Treviso, per attività di reportistica intese alla risoluzione delle posizioni più critiche e per la condivisione delle azioni più opportune per la gestione dei casi.

D'intesa con il Comune di Treviso è stata avviata, anche per il 2018, l'esecuzione delle Ordinanze di Decadenza già perfezionate.

L'Ufficio Morosità ha gestito, su richiesta del Servizio Gestionale, i casi per i quali la Guardia di Finanza ha emesso un verbale di contestazione con conseguente previsione di un conguaglio dei canoni: per tali casi sono stati gestiti i colloqui con gli inquilini richiedenti un piano di rientro a saldo del conguaglio dei canoni.

Anche per il 2018 si conferma di particolare rilevanza la morosità generata dal mancato pagamento delle spese condominiali: le situazioni più critiche (per importo e tipologia) hanno evidenziato la necessità di

avviare, con urgenza, una serie di azioni legali sia per il recupero del possesso degli alloggi sia per l'avvio della fase giudiziale di recupero del credito.

In virtù di quanto appena indicato, nella fase istruttoria di assegnazione dell'alloggio (ad opera dei Comuni), è stata anche avviata e dovrà essere ulteriormente rafforzata l'attività di sensibilizzazione dei Comuni attraverso una chiara informazione sull'entità degli oneri condominiali che gravano sull'alloggio, soprattutto in presenza di redditi esigui che non permettono di far fronte alle quote condominiali.

Si riscontra, pertanto, una notevole difficoltà nell'indurre gli inquilini a gestire, anche attraverso piani di rientro, gli importi di morosità generata da spese condominiali, soprattutto quando le spese sono di importo elevato, rispetto ai canoni di locazione, e si sono sommate più annualità.

In collaborazione con l'Ufficio Condomini con cadenza mensile sono state valutate le posizioni per le quali gli amministratori esterni hanno segnalato spese condominiali non versate, in modo da consentire all'Ufficio Condomini di indirizzare l'apposita diffida all'inquilino.

Per i casi già in gestione al Settore Legale – Ufficio Morosità, l'Ufficio Condomini ha dato supporto per la raccolta della documentazione attestante il completamento della procedura al fine di rendere possibile la trattazione dei casi seguendo i flussi operativi di riferimento (gestione della pratica da parte del Settore legale o degli studi legali).

In occasione del ricevimento degli inquilini morosi richiedenti piani di rientro, è stata sistematicamente applicata un'azione di sensibilizzazione al pagamento delle spese correnti, fornendo all'inquilino i piani di riparto per l'annualità corrente e indirizzandoli all'amministratore esterno per il pagamento delle rate ancora da saldare.

Va ricordato che dall'esercizio 2016, per una più efficace azione di recupero dei crediti verso gli assegnatari morosi, è stato istituito un elenco degli avvocati di fiducia esperti in materia di locazione e/o in Edilizia Residenziale Pubblica per l'azione di recupero della morosità e di recupero dell'alloggio, in fase giudiziale sia penale che civile, anche nei casi di occupazione abusiva, il Settore ha intensificato l'attività di supporto e coordinamento dei legali esterni, ai quali sono state affidate, attraverso i previsti Decreti di Affidamento Pratiche Legali, per un importo di morosità totale, al 31/12/2018, pari a Euro 2.235.000,00 (importo riferito sia a contratti cessati sia a contratti attivi ed estratto da lista legale – software E Working).

L'affidamento delle Pratiche Legali agli avvocati di fiducia ha rappresentato, anche per il 2018, un lavoro di dimensioni corpose: sono stati infatti ricostruiti tutti i fascicoli legali, nonché creato il fascicolo digitale di ciascuna pratica, recuperando, dal Servizio Gestionale – Ufficio Contratti, i contratti di locazione, ricercando (attraverso il protocollo aziendale) tutte le diffide e i documenti predisposti per l'interruzione della prescrizione, predisponendo, a cura dell'Ufficio Condomini, la documentazione relativa all'eventuale pagamento, a carico dell'A.T.E.R., delle spese condominiali.

Il Settore ha inoltre garantito il costante aggiornamento dei dati e l'integrazione documentale di volta in volta richiesta dai legali esterni per ogni singola pratica.

Nel corso del 2018 sono stati recuperati, attraverso la procedura di sfratto o di esecuzione dell'ordinanza di decadenza, n. 12 alloggi. Per queste posizioni è ancora aperto il procedimento di recupero del credito.

Su iniziativa della Direzione e con la collaborazione del Commissario sono state condivise con gli avvocati esterni le procedure, gli intenti dell'Azienda e le principali problematiche comuni alle posizioni di morosità, fornendo, ove necessario, indicazioni sulle specifiche procedure previste dalla L.R. del Veneto n. 10/96 in materia di contratti di locazione, nella gestione delle "occupazioni senza titolo" e nell'ambito del recupero della morosità.

Il Settore ha portato avanti le pratiche legali già avviate nonché ha avviato nuovi procedimenti nei casi di occupazione "senza titolo" e di "occupazione abusiva", nel rispetto dell'art. 29 della L.R. del Veneto n. 10/96 e dell'art. 41 della L.R. n. 39/17.

La necessità di un costante monitoraggio delle numerose situazioni debitorie, ha portato alla necessità di affidare, a novembre 2017, ad una società esterna, il "Servizio di supporto per la gestione della morosità su contratti cessati e su contratti attivi a novembre e dicembre 2017", con conseguente affidamento di

- n. 174 casi di morosità correlata a contratti cessati per un importo di 80.000,00 Euro;
- n. 380 casi di morosità generata da contratti attivi per un importo di 200.000,00 Euro.

In merito alla morosità relativa a contratti chiusi, nel corso del 2018 e con particolare attenzione nell'ultimo bimestre, l'Ufficio Morosità ha analizzato le posizioni relative ai contratti chiusi, identificando, sulla base dell'importo dei crediti, la situazione del debitore e alla vetustà dei debiti, le necessarie azioni per la loro gestione. Dalle estrazioni sono emerse casistiche differenziate, in parte relative a crediti inesigibili portati in cancellazione con apposita Delibera del Consiglio di Amministrazione e per la maggior parte che troveranno soluzione nel corso del 2019.

Infine, nel corso del mese di dicembre 2017 erano stati definiti, con Determinazione del Commissario Straordinario n. 120/2017, i criteri per la gestione dei crediti inesigibili relativi a contratti di locazione cessati.

Nel corso del 2018, a conclusione dell'attività istruttoria condotta secondo le linee guida fissate nella Determinazione del Commissario Straordinario n. 120/2017 sono state approvate le seguenti Determine/Delibere:

- Determinazione del Commissario Straordinario n. 18/2018 cancellazione per Euro 309,06
- Determinazione del Commissario Straordinario n. 30/2018 cancellazione per Euro 7.743,12
- Delibera del CdA n. 61/2018 cancellazione di Euro 179.083,52 (di cui Spese Legali Euro 2.498,05).

Gli effetti delle pratiche legali avviate si concretizzeranno nell'anno 2019, a conclusione dell'iter processuale di sfratto e di recupero del credito; per le posizioni (contratti cessati) ove si ravvisa l'impossibilità di rientrare dal debito sarà predisposto il procedimento di cancellazione (per un importo stimato di almeno 300.000,00 euro).

Settore Acquisti ed approvvigionamenti

In questa specifica area, nel 2018 è continuata l'evoluzione del modello legislativo con continui aggiornamenti delle linee guida emanate dall'ANAC, (D. Lgs. 50/2016 e alle disposizioni correttive ed integrative previste D. Lgs 56/2017), denominato anche CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI DI LAVORI, FORNITURE E SERVIZI, il c.d. Codice degli Appalti, non ultime le modifiche intervenute a fine anno con l'approvazione della finanziaria.

La continua evoluzione della struttura organizzativa aziendale, aggiornata nel corso del 2018 con l'adozione della "8^ integrazione all'articolazione della struttura aziendale" avvenuta con Decreto del Direttore n.195/2018, ha creato i presupposti per razionalizzare positivamente le competenze di ruolo, riportando all'interno di un unico ambito tutte le esigenze che l'Azienda affronta dal lato degli acquisti nel senso più ampio, anche in previsione dell'eventuale accorpamento previsto dall'art. 20 della Legge Regionale 3 novembre 2017 n. 39.

Si evidenzia, inoltre, come tutto ciò avvenga in carenza d'organico, in quanto il Settore in questione continua ad essere gestito "ad interim" da parte del Responsabile del Settore Programmazione e Sviluppo così come individuato con la Determina commissariale n. 111/2017 in attesa di una definitiva articolazione della struttura aziendale.

Il **Settore Risorse Umane** nel corso del 2018 ha dato piena applicazione alle modifiche contrattuali introdotte dal rinnovo del CCNL dei servizi ambientali, adeguando anche tutti gli elementi retributivi alle novità contrattuali.

Nel corso dell'anno è stata organizzata l'attività di formazione di tutto il personale dipendente, nel rispetto del Piano della formazione approvato con determina del Commissario Straordinario n. 56 del 22.06.2017. Il costo complessivo sostenuto per la formazione è stato di € 7.825,00 a fronte di un totale di 1.342 ore formative, considerato che parte di essa, nella specifico 364 ore, è stata interamente finanziata attraverso la partecipazione all'Avviso 02/2017 di Fonservizi.

Nel 2018 si sono verificate quattro uscite di personale dipendente, totalmente compensate dall'ingresso a tempo indeterminato di personale assunto attraverso selezioni pubbliche. Da rilevare l'assunzione anche di due unità a tempo determinato, funzionali sia per far fronte agli adempimenti derivanti dall'applicazione della L.R. 39/2017 sia in sostituzione di una lavoratrice assente con diritto di conservazione del posto di lavoro. Al 31.12.2018 l'organico aziendale risulta formato da un totale di 65 dipendenti, a cui si aggiungono due dirigenti e tre impiegati assunti con contratto a tempo determinato.

La spesa complessiva sostenuta per il personale nell'anno 2018 ammonta a euro 3.660.313 risulta così distribuita: euro 3.297.115 per salari e stipendi ed oneri riflessi, euro 182.127 per l'accantonamento del trattamento di fine rapporto e euro 181.071 per altri costi.

Servizio CED-ASQ

Tra i principali obiettivi del servizio CED-ASQ vi è stato il supporto a tutte le aree aziendali per la gestione del passaggio alla nuova legge regionale sull' E.R.P. ,

Ha inoltre dato continuità al supporto alle aree gestionale-legale-direzionale nella gestione dei processi relativi al recupero della morosità, analizzando ed avviando gli adeguamenti ai vari software aziendali (principalmente il software gestionale E_Working) oltre che per il miglioramento di alcune funzionalità. Ha garantito, rispettando i tempi la transizione al nuovo sistema per fatturazione elettronica, con la collaborazione del servizio contabilità e controllo e del servizio gestionale, senza particolari criticità. Ha curato, infine, la modifica della bollettazione che da quadrimestrale è passata a bimestrale.

Per quanto riguarda il sistema qualità aziendale, sia attraverso il supporto dei consulenti esterni che con attività interne, si è dato avvio alla fase di adeguamento dei flussi relativi ai processi esistenti ed a quelli relativi alle attività in capo alle A.T.E.R. , che prima erano gestite dai Comuni.

IL PRESIDENTE

-Ing. Luca Barattin -

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2018	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	8.839.117,55	638.072,54	51.866,44	205,90	4.746.392,66	154.294,84	14.429.949,93
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.530.091,90	112.162,25	0,00	145.000,00	0,00	645,16	8.787.899,31
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	145.000,00	0,00	645,16	145.645,16
- ricavi vendite edilizia agevolata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- ricavi vendite edilizia calmierata	0,00	0,00	0,00	145.000,00	0,00	0,00	145.000,00
- ricavi vendite diverse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	645,16	645,16
b) canoni di locazione ERP	5.170.844,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.170.844,82
c) canoni di locazione NON ERP	2.039.500,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.039.500,51
d) altri ricavi	1.319.746,57	112.162,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1.431.908,82
- canoni immobili di terzi in gestione	669.505,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	669.505,11
- canoni di locazione diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- indennizzo di occupanti abusivi alloggi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- canoni di aree	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	313.357,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	313.357,55
- corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	0,00	112.162,25	0,00	0,00	0,00	0,00	112.162,25
- corrispettivi per servizi a rimborso	336.883,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	336.883,91
- corrispettivi diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.530.091,90	112.162,25	0,00	145.000,00	0,00	645,16	8.787.899,31
2) Variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti	0,00	0,00	0,00	-144.794,10	0,00	0,00	-144.794,10
- variazioni interventi in corso per la vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- variazioni interventi finiti per la vendita	0,00	0,00	0,00	-144.794,10	0,00	0,00	-144.794,10
Totale variazioni delle rimanenze di interventi in corso e	0,00	0,00	0,00	-144.794,10	0,00	0,00	-144.794,10

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2018	AMMINISTRAZIONE NE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
finiti							
3) Variazioni di lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00	525.307,24	51.866,44	0,00	0,00	0,00	577.173,68
5) Altri ricavi e proventi	309.025,65	603,05	0,00	0,00	4.746.392,66	153.649,68	5.209.671,04
a) contributi in conto esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) quota contributi in conto capitale	0,00	0,00	0,00	0,00	3.973.186,82	0,00	3.973.186,82
c) plusvalenze patrimoniali da alienazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	570.600,12	0,00	570.600,12
- alienazioni alloggi ex L.560/1993	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- alienazione alloggi ex L.R. 11/2001	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- alienazione alloggi ex L.R. 7/2011	0,00	0,00	0,00	0,00	570.600,12	0,00	570.600,12
- alienazione cespiti diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) rimborsi e proventi diversi	309.025,65	603,05	0,00	0,00	202.605,72	153.649,68	665.884,10
- proventi da estinzione diritti di prelazione	0,00	0,00	0,00	0,00	196.251,41	0,00	196.251,41
- altri proventi e rimborsi	309.025,65	603,05	0,00	0,00	6.354,31	153.649,68	469.632,69
Totale altri ricavi e proventi	309.025,65	603,05	0,00	0,00	4.746.392,66	153.649,68	5.209.671,04
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	3.468.251,80	2.564.635,94	846.294,63	0,00	4.355.654,91	2.229.581,98	13.464.419,26
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	59.690,98	0,00	0,00	0,00	6.308,41	65.999,39
- acquisto materiali edili	0,00	56.282,62	0,00	0,00	0,00	0,00	56.282,62
- immobili per interventi edilizia agevolata destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- costi per realizzazione interventi edilizia agevolata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- immobili per interventi edilizia calmierata destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- costi per realizzazione interventi edilizia calmierata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2018	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTITRICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- altri acquisti	0,00	3.408,36	0,00	0,00	0,00	6.308,41	9.716,77
- variazioni su acquisti per resi, abbuoni e premi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	59.690,98	0,00	0,00	0,00	6.308,41	65.999,39
7) costi per servizi	700.896,39	1.526.190,60	51.291,48	0,00	0,00	507.348,67	2.785.727,14
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) altri costi per servizi	700.896,39	1.526.190,60	51.291,48	0,00	0,00	507.348,67	2.785.727,14
COSTI GENERALI	54.757,16	33.484,37	22.373,18	0,00	0,00	507.348,67	617.963,38
- indennità e rimborsi amm. e rev. cont.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.590,70	63.590,70
- rappresentanza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- affitti e costi servizi e manutenzione uffici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.969,09	106.969,09
- posta e telefoni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.695,34	84.695,34
- gestione automezzi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.642,48	40.642,48
- gestione sistema informativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.752,97	69.752,97
- partecipazione a corsi, seminari, convegni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- consulenze e prestazioni professionali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.370,61	75.370,61
- diversi	54.757,16	33.484,37	22.373,18	0,00	0,00	66.327,48	176.942,19
COSTI GESTIONE STABILI	646.139,23	1.492.706,23	0,00	0,00	0,00	0,00	2.138.845,46
a) Costi di amministrazione stabili	405.713,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	405.713,59
- assicurazioni	99.241,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.241,56
- incarichi legali	123.506,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	123.506,23
- diversi	182.965,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182.965,80
b) Costi di manutenzione stabili	0,00	1.492.706,23	0,00	0,00	0,00	0,00	1.492.706,23

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2018	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- incarichi tecnici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- corrispettivi di appalto	0,00	1.109.352,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.109.352,12
- diversi	0,00	383.354,11	0,00	0,00	0,00	0,00	383.354,11
c) Costi per servizi a rimborso	240.425,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	240.425,64
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA	0,00	0,00	28.918,30	0,00	0,00	0,00	28.918,30
- progettazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- direzione lavori	0,00	0,00	4.473,00	0,00	0,00	0,00	4.473,00
- commissione e collaudi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- consulenze tecniche e prestazioni professionali	0,00	0,00	23.845,30	0,00	0,00	0,00	23.845,30
- procedimenti legali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- diversi	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00
Totale costi per servizi	700.896,39	1.526.190,60	51.291,48	0,00	0,00	507.348,67	2.785.727,14
8) costi per il godimento di beni di terzi	0,00	15.503,65	0,00	0,00	0,00	33.789,78	49.293,43
9) costi per il personale	922.684,91	963.508,07	795.003,15	0,00	0,00	979.115,91	3.660.312,04
a) salari e stipendi	617.779,41	641.925,79	535.993,20	0,00	0,00	668.851,23	2.464.549,63
b) oneri sociali	212.473,98	224.319,81	178.429,22	0,00	0,00	217.341,53	832.564,54
c) trattamento di fine rapporto	43.847,65	46.508,99	43.588,06	0,00	0,00	48.182,42	182.127,12
d) trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) altri costi	48.583,87	50.753,48	36.992,67	0,00	0,00	44.740,73	181.070,75
Totale costi per il personale	922.684,91	963.508,07	795.003,15	0,00	0,00	979.115,91	3.660.312,04
10) ammortamenti e svalutazioni	592.927,53	0,00	0,00	0,00	4.149.620,52	77.981,42	4.820.529,47
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.239,35	32.239,35
- ammortamento software	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.239,35	32.239,35

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2018	AMMINISTRAZIONE NE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- ammortamento miglioire su beni di terzi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- ammortamento costi pluriennali diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) ammortamento immobilizzazioni materiali	292.719,25	0,00	0,00	0,00	4.149.620,52	45.742,07	4.488.081,84
- ammortamento stabili con contributo in locazione	0,00	0,00	0,00	0,00	3.973.186,82	0,00	3.973.186,82
- ammortamento stabili con risorse proprie in locazione	292.719,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	292.719,25
- ammortamento stabili di proprietà uso diretto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.085,03	15.085,03
- ammortamenti diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	176.433,70	30.657,04	207.090,74
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	300.208,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.208,28
- accantonamento per rischi su crediti	300.208,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.208,28
Totale ammortamenti e svalutazioni	592.927,53	0,00	0,00	0,00	4.149.620,52	77.981,42	4.820.529,47
11) variazione rimanenze materie prime, ecc.	0,00	-257,36	0,00	0,00	0,00	0,00	-257,36
12) accantonamento per rischi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.530,00	25.530,00
13) altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- ammortamento finanziario stabili in dir. di superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14) oneri diversi di gestione	1.251.742,97	0,00	0,00	0,00	206.034,39	599.507,79	2.057.285,15
a) fondo regionale ERP ex L.R. 39/2017	516.368,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	516.368,36
b) fondo sociale/solidarietà ex L.R. 39/2017	50.230,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.230,55
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.782,98	9.782,98
- alienazioni alloggi ex L.560/1993	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- alienazioni alloggi ex L.R.11/2001	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- alienazioni alloggi ex L.R. 7/2011	0,00	0,00	0,00	0,00	9.782,98	0,00	9.782,98

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2018		AMMINISTRAZIONE NE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- alienazioni cespiti diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) altri oneri	685.144,06	0,00	0,00	0,00	0,00	196.251,41	599.507,79	1.480.903,26
- imposta di bollo e registro	226.076,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	226.076,65
- IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	555.828,00	555.828,00
- imposte locali sugli immobili	215.847,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.847,00
- altre imposte e tasse	51.910,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.910,60
- imposte relative ad esercizi precedenti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- perdita su crediti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- altri costi correnti	191.309,81	0,00	0,00	0,00	0,00	196.251,41	43.679,79	431.241,01
Totale oneri diversi di gestione	1.251.742,97	0,00	0,00	0,00	0,00	206.034,39	599.507,79	2.057.285,15
VALORE DELLA PRODUZIONE - COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	5.370.865,75	-1.926.563,40	-794.428,19	205,90	390.737,75	-2.075.287,14		965.530,67
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI								
15) proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) in imprese controllate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) in imprese collegate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) in imprese controllanti soggette al controllo di queste ultime	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) in altre imprese	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16) altri proventi finanziari	24,71	0,00	0,00	0,00	0,00	8.259,68	8.955,88	17.240,27
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2018	AMMINISTRAZIONE NE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTITRICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
d) proventi diversi dai precedenti	24,71	0,00	0,00	0,00	8.259,68	8.955,88	17.240,27
- interessi attivi su mutui da erogare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- interessi attivi presso banche e amministrazione postale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.954,26	8.954,26
- interessi su crediti v/assegnatari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- interessi su crediti v/cessionari	16,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,99
- interessi attivi diversi	7,72	0,00	0,00	0,00	8.259,68	1,62	8.269,02
Totale altri proventi finanziari	24,71	0,00	0,00	0,00	8.259,68	8.955,88	17.240,27
17) Interessi e altri oneri finanziari	2.520,12	0,00	0,00	0,00	1.243,15	371,87	4.135,14
a) verso imprese controllate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) verso imprese collegate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) verso imprese controllanti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) su mutui	0,00	0,00	0,00	0,00	1.243,15	0,00	1.243,15
e) altri	2.520,12	0,00	0,00	0,00	0,00	371,87	2.891,99
- interessi bancari su prestiti	1.561,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.561,25
- spese su depositi bancari e postali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- interessi su debiti v/fornitori	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- interessi su depositi cauzionali	87,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87,75
- interessi ed oneri diversi	871,12	0,00	0,00	0,00	0,00	371,87	1.242,99
Totale oneri finanziari	2.520,12	0,00	0,00	0,00	1.243,15	371,87	4.135,14
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	-2.495,41	0,00	0,00	0,00	7.016,53	8.584,01	13.105,13
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE							
18) rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2018	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
a) di partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) di strumenti finanziari derivati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19) svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) di partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) di strumenti finanziari derivati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.368.370,34	-1.926.563,40	-794.428,19	205,90	397.754,28	-2.066.703,13	978.635,80
20) imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	451.497,16	451.497,16
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	5.368.370,34	-1.926.563,40	-794.428,19	205,90	397.754,28	-2.518.200,29	527.138,64

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI TREVISO
 Allegato C

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'
 RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE SALDO

Criterio di imputazione: costo diretto del personale

A) Costo diretto personale amministrazione stabili	922.684,91
B) Costo diretto personale manutenzione stabili	963.508,07
C) Costo diretto personale interventi edilizi	795.003,15
D) Costo diretto personale edilizia agevolata-calmierata	0,00
TOTALE COSTO DIRETTO DEL PERSONALE (A+B+C+D)	2.681.196,13

E) COSTI NETTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE

COSTI NETTI INDIRETTI

1) Costi netti indiretti amministrazione stabili	866.592,85
2) Costi netti indiretti manutenzione stabili	904.934,28
G) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI ATTIVITA' GESTIONE STABILI (1+2)	1.771.527,14
H) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI INTERVENTI EDILIZI	746.673,15
I) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA	0,00

RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'	
a) Risultato netto diretto attivita' amministrazione stabili	5.368.370,34
b) Risultato netto diretto attivita' manutenzione stabili	-1.926.563,40
RISULTATO NETTO DIRETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI	3.441.806,94
c) Costi netti indiretti imputati all'attivita' gestione stabili (G)	1.771.527,14
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI	1.670.279,80

d) Risultato netto diretto attivita' interventi edilizi	-794.428,19
e) Costi netti indiretti imputati all'attivita' interventi edilizi (H)	746.673,15
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI	-1.541.101,34

f) Risultato netto diretto attivita' edilizia agevolata-calmierata	205,90
g) Costi netti indiretti imputati all'attivita' edilizia agevolata-calmierata (I)	0,00
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA - CALMIERATA	205,90

h) TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	397.754,28
--	-------------------

TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	527.138,64
---	-------------------

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2018 (ALLEGATO D)

ENTRATE

Descrizione	Consuntivo
E01 TRASFERIMENTI CORRENTI	
E010001 - Da Stato	0,00
E010002 - Dalla Regione	0,00
E010003 - Da altri	0,00
E010000 TOTALE TRASFERIMENTI CORRENTI	0,00
E02 VENDITE DI BENI	
E020001 - Vendite edilizia agevolata	150.800,00
E020002 - Vendite edilizia calmierata	0,00
E020003 - Vendite diverse	0,00
E020000 TOTALE VENDITE DI BENI	150.800,00
E03 PRESTAZIONE DI SERVIZI	
E030001 - Corrispettivi per amministrazione stabili	386.608,00
E030002 - Corrispettivi per manutenzione stabili	601.646,00
E030003 - Corrispettivi per servizi a rimborso	192.180,00
E030004 - Corrispettivi per interventi edilizi	51.866,00
E030005 - Corrispettivi diversi	0,00
E030000 TOTALE PRESTAZIONE DI SERVIZI	1.232.300,00
E04 PROVENTI PATRIMONIALI	
E040001 - Canoni locazione ERP	5.116.766,00
E040002 - Canoni locazione NON ERP	2.046.531,00
E040003 - Altri canoni	665.130,00
E040004 - Interessi attivi	9.518,00
E040005 - Altri proventi	0,00
E040000 TOTALE PROVENTI PATRIMONIALI	7.837.945,00
E05 POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI	
E050000 - Poste correttive e compensative di spese correnti	210.909,00
E050000 TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI	210.909,00
E06 ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	
E060001 - Alienazione immobili ERP	1.007.063,00
E060002 - Alienazione immobili NON ERP	0,00
E060003 - Alienazione aree	0,00
E060004 - Estinzione diritti di prelazione	292.582,00
E060005 - Estinzione altri diritti	0,00
E060006 - Alienazione immobilizzazioni strumentali	0,00
E060007 - Alienazioni diverse	0,00
E060000 TOTALE ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	1.299.645,00
E07 RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	
E070001 - Riscossioni da assegnatari, locatari, cessionari	13.502,00
E070002 - Depositi cauzionali	71.990,00
E070003 - Anticipazioni e crediti diversi	536.109,00
E070000 TOTALE RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	621.601,00
E08 TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	
E080001 - Dallo Stato	2.287.216,00
E080002 - Dalla Regione	1.243.195,00
E080003 - Da altri	356.397,00
E080000 TOTALE TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	3.886.808,00
E09 ASSUNZIONE DI MUTUI	
E090000 - Assunzione di mutui	0,00
E090000 TOTALE ASSUNZIONE DI MUTUI	0,00
E10 ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	
E100000 - Assunzione di altri debiti finanziari	0,00

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2018 (ALLEGATO D)

ENTRATE

Descrizione	Consuntivo
E100000 TOTALE ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	0,00
E11 PARTITE DI GIRO	
E110001 - Ritenute erariali	570.115,00
E110002 - Ritenute previdenziali	286.170,00
E110003 - Altre ritenute	121.882,00
E110004 - Fondi anticipati al cassiere	10.520,00
E110005 - Fondi edilizia sovvenzionata c/ terzi	0,00
E110006 - Altre partite di giro	379.147,00
E110000 TOTALE PARTITE DI GIRO	1.367.834,00
TOTALE GENERALE ENTRATE	16.607.842,00

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2018 (ALLEGATO D)

SPESE

Descrizione	Consuntivo
S01 SPESE PER IL PERSONALE	
S010001 - Retribuzioni	2.445.338,00
S010002 - Contributi assicurativi e previdenziali	821.588,00
S010003 - Altri oneri	185.417,00
S010000 TOTALE SPESE PER IL PERSONALE	3.452.343,00
S02 PERSONALE IN QUIESCENZA	
S020000 - Personale in quiescenza	405.286,00
S020000 TOTALE PERSONALE IN QUIESCENZA	405.286,00
S03 ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	
S030001 - Acquisto aree	0,00
S030002 - Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	0,00
S030000 TOTALE ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	0,00
S04 SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	
S040001 - Spese amministrazione stabili	527.961,00
S040002 - Spese manutenzione stabili	1.684.249,00
S040003 - Spese per servizi a rimborso	303.136,00
S040004 - Spese per interventi edilizi	46.921,00
S040000 TOTALE SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	2.562.267,00
S05 SPESE GENERALI	
S050001 - Amministratori e revisori dei conti	82.279,00
S050002 - Altre spese generali	643.779,00
S050000 TOTALE SPESE GENERALI	726.058,00
S06 IMPOSTE E TASSE	
S060001 - Imposte sul reddito	381.951,00
S060002 - Imposte locali sugli immobili	215.847,00
S060003 - Imposte di bollo e registro	231.011,00
S060004 - Altre	776.751,00
S060000 TOTALE IMPOSTE E TASSE	1.605.560,00
S07 ONERI FINANZIARI	
S070001 - Interessi su debiti verso banche	6.437,00
S070002 - Interessi su mutui	1.891,00
S070003 - Interessi ed oneri diversi	8.805,00
S070000 TOTALE ONERI FINANZIARI	17.133,00
S08 POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI	
S080001 - Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	373.583,00
S080002 - Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	50.713,00
S080003 - Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	33.053,00
S080000 TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI	457.349,00
S09 INVESTIMENTI	
S090001 - Acquisto aree con fondi propri	0,00
S090002 - Acquisto aree con risorse trasferite	0,00
S090003 - Int. costruttivi, manut. di edilizia sovvenzionata	3.421.972,00
S090004 - Int. costruttivi, manut. di edilizia agevolata per locazione	335.984,00
S090005 - Int. costruttivi, manut. di edilizia calmierata per locazione	39.054,00
S090006 - Acquisto beni strumentali	20.442,00
S090007 - Acquisto partecipazioni	0,00
S090008 - Concessioni di crediti e anticipazioni	2.763.870,00
S090009 - Investimenti diversi	0,00
S090000 TOTALE INVESTIMENTI	6.581.322,00
S10 ESTINZIONI MUTUI ED ANTICIPAZIONI	
S100001 - Mutui	246.560,00

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2018 (ALLEGATO D)

SPESE

Descrizione	Consuntivo
S100002 - Rimborsi anticipazioni passive	0,00
S100003 - Debiti diversi	439.198,00
S100004 - Alienazioni L. 560/1993	283.779,00
S100005 - Estinzione diritti di prelazione	314.135,00
S100000 TOTALE ESTINZIONI MUTUI ED ANTICIPAZIONI	1.283.672,00
S11 PARTITE DI GIRO	
S110001 - Ritenute erariali	577.565,00
S110002 - Ritenute previdenziali	283.905,00
S110003 - Altre ritenute	120.834,00
S110004 - Fondi cassiere	10.520,00
S110005 - Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	0,00
S110006 - Altre partite di giro	379.147,00
S110000 TOTALE PARTITE DI GIRO	1.371.971,00
TOTALE GENERALE SPESE	18.462.961,00

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2018 (ALLEGATO D)

Descrizione	Consuntivo
SALDO DI CASSA AL 01/01	13.082.966,00
Entrate correnti (E01+E02+E03+E04+E05) (1)	9.431.954,00
Uscite correnti (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08) (2)	9.225.996,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE (1-2) (B)	205.958,00
Entrate attività di investimento (E6+E7+E8+E9+E10) (3)	5.808.054,00
Spese attività di investimento (S9+S10) (4)	7.864.994,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (3-4) (C)	-2.056.940,00
Entrate partite di giro (E11) (5)	1.367.834,00
Spese partite di giro (S11) (6)	1.371.971,00
SALDO PARTITE DI GIRO (5-6) (D)	-4.137,00
SALDO DI CASSA AL 31/12 (A+B+C+D)	11.227.847,00

Rendiconto finanziario al 31.12.2018 calcolo con Metodo indiretto

	2018	2017
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
21) Utile (perdita) dell'esercizio	527.139,00	1.558.644,00
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	451.497,00	435.309,00
Interessi passivi/(attivi)	-13.104,00	1.013,00
(Dividendi)	0,00	0,00
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-560.779,00	-1.297.122,00
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	404.753,00	697.844,00
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	507.865,00	463.598,00
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.520.321,00	4.426.635,00
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00	0,00
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0,00	0,00
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-3.973.187,00	-3.884.717,00
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.054.999,00	1.005.516,00
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.459.752,00	1.703.360,00
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	144.537,00	831.420,00
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	877,00	-618.380,00
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	24.197,00	177.780,00
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.196,00	106.117,00
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	0,00	-19.695,00
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	-481.604,00	34.117,00
Totale variazioni del capitale circolante netto	-310.797,00	511.359,00
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.148.955,00	2.214.719,00
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	13.104,00	-1.013,00
(imposte sul reddito pagate)	-389.847,00	-286.962,00
Dividendi incassati	0,00	0,00
(Utilizzo dei fondi)	-720.724,00	-465.302,00
Altri incassi/(pagamenti)	0,00	0,00
--Totale altre rettifiche	-1.097.467,00	-753.277,00
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	51.488,00	1.461.442,00

B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-5.902.441,00	-3.387.207,00
Disinvestimenti	839.950,00	1.749.103,00
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-370,00	-679,00
Disinvestimenti	0,00	0,00
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-1.550,00	0,00
Disinvestimenti	0,00	53,00
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0,00	0,00
Disinvestimenti	0,00	0,00
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0,00	0,00
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0,00	0,00
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	0,00	0,00
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	-5.064.411,00	-1.638.730,00
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0,00	0,00
Accensione finanziamenti	3.499.883,00	2.682.608,00
(Rimborso finanziamenti)	-342.421,00	-498.245,00
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0,00	0,00
(Rimborso di capitale)	0,00	0,00
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0,00	0,00
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0,00	0,00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.157.462,00	2.184.363,00
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-1.855.461,00	2.007.075,00
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0,00	0,00
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	13.281.167,00	11.274.918,00
Assegni	0,00	0,00
Danaro e valori in cassa	1.927,00	1.101,00
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	13.283.094,00	11.276.019,00
Di cui non liberamente utilizzabili	0,00	0,00
Disponibilità liquide a fine esercizio		
1) depositi bancari e postali	11.425.677,00	13.281.167,00

2) assegni	0,00	0,00
3) danaro e valori in cassa	1.956,00	1.927,00
Totale disponibilità liquide	11.427.633,00	13.283.094,00
Di cui non liberamente utilizzabili	0,00	0,00

--	--	--

RELAZIONE TECNICO –AMMINISTRATIVA

BILANCIO D'ESERCIZIO 2018

La presente relazione tecnico amministrativa viene redatta secondo le disposizioni della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5 agosto 2004 riguardante le “Modalità di redazione del Bilancio di Previsione e del Bilancio d’ esercizio delle Aziende territoriali per l’edilizia residenziale (A.T.E.R.) . Il Bilancio consuntivo 2018 che trova espressione nel prospetto dello Stato Patrimoniale e del Conto economico, rileva un maggiore dettaglio di costi e ricavi nel prospetto di Riclassificazione del conto economico distinto per aree di attività – allegato c – (non arrotondato all’unità di euro); ad ulteriore specificazione si illustrano di seguito i “Costi diversi” che ammontano complessivamente ad euro 176.942,19 e sono contenuti all’interno della voce “Costi generali” che riguardano rispettivamente: la manutenzione di macchine da calcolo ed altre macchine d’ufficio per euro 1.817,82; spese su depositi bancari e postali per euro 9.074,91; altre spese varie generali per euro 119,73; spese per formazione ed aggiornamento professionale dei dipendenti per euro 7.825,00; rimborsi a piè di lista dipendenti in trasferta, trasferte indeducibili e indennità chilometriche indeducibili per euro 14.132,94 ; spese per prestazioni di servizi ai dipendenti quali polizze assicurative RCT , tutela giudiziaria ecc., buoni pasto e spese per visite ed accertamenti medici per euro 96.309,83 ; certificazione di qualità per euro 14.326,00 ; spese indeducibili su automezzi e telefoni per euro 4.662,85 e spese per servizio di recupero crediti per euro 28.673,11.

Inoltre, compresi tra le spese del personale dipendente si dettagliano gli “Altri costi” che ammontano complessivamente ad euro 181.070,75 e riguardano: rimborsi per quota di iscrizione agli albi professionali, per rinnovo patente e contributo al Cral aziendale per euro 5.805,54; premio di risultato per euro 175.265,21.

Con specifico riferimento, alle spese soggette agli adempimenti di cui all’art.6 D.L. 78/2010, nel presente bilancio si rileva che non sono stati previsti incarichi di studio e consulenze; non sono state sostenute spese per relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza; le missioni che ammontano ad euro 21.577,61 comprendono anche le trasferte delle squadre operai che operano in tutta la provincia di Treviso ed includono le trasferte forfetarie della totalità (diarie) del personale dipendente. Riguardo l’attività di formazione si

specifica che è comprensiva della formazione obbligatoria che ammonta ad euro 5.780,00 pertanto la differenza di euro 2.045,00 è rispondente ai limiti fissati dal succitato D.L.. Infine le spese inerenti gli automezzi riguardo le manutenzioni ed il noleggio auto, a fronte di necessità di interventi in Treviso ed in tutta la provincia da parte delle squadre operai ammontano ad euro 29.401,16. Si passa ora all'illustrazione dei canoni.

Punto 7 a:

L'andamento dei canoni si può rilevare dalla colonna 3 della Tabella 1.

La morosità di competenza dei canoni per il 2018 si è attestata all'8,48% annuo, subendo un leggero aumento rispetto all'esercizio precedente. Nel corso dell'esercizio 2018, si è applicata sistematicamente la procedura finalizzata ad recupero della morosità, che prevede, sulla base di controlli mensili effettuati sui pagamenti, l'invio immediato agli assegnatari morosi di solleciti e diffide, prima dell'avvio dell'azione legale. A partire dall'esercizio 2016 è stato istituito un elenco degli avvocati legali di fiducia esperti in materia di locazione e/o in Edilizia Residenziale Pubblica per l'azione di recupero della morosità e di recupero dell'alloggio, compresi i casi di occupazione abusiva. Un'ulteriore iniziativa finalizzata allo stesso scopo è stata avviata nell'ultimo periodo dell'esercizio 2017 e proseguita nel corso del 2018, riguardante il servizio esternalizzato dall'Azienda che viene svolto da società di recupero crediti al fine di una più incisiva azione di intervento in ambito stragiudiziale.

Le fasi della procedura per il recupero relative all'anno 2018 sono evidenziate nel "Prospetto Preventivo" di cui all'allegata tab. 1, alla pagina seguente:

Tabella 1 :canoni di locazione e morosità

Anno di riferimento	Crediti per canoni a inizio esercizio	Riscossioni di crediti per canoni a inizio esercizio	Canoni di competenza	Riscossioni per canoni di competenza	Morosità pregressa	Morosità dell'esercizio	Morosità totale (Crediti per canoni a fine esercizio)	Percentuale morosità di competenza	Percentuale morosità totale
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(1)-(2)	(6)=(3)-(4)	(7)=(5)+(6)	(8)=(6):(3)	(9)=(7):(1+3)
2017	1.897.392	539.211	7.158.590	6.560.585	1.358.181	598.005	1.956.186	8,35	21,60
2018**	1.956.186	586.939	7.210.346	6.599.080	1.369.247	611.266	1.980.513	8,48	21,61
2019	1.980.513	901.180	8.451.213	6.529.140	1.079.333	1.922.073	3.001.406	22,74	28,77

**la somma della colonna 2 +4 ammonta a €7.186.019 mentre la somma dell'allegato D E040001+E040002 ammonta a €7.163.297. La differenza è dovuta a € 160.014 incassati nel 2018 ma contabilizzati nel c.c.p. competenza 2017, € 168.170 che sono stati incassati nel c.c.p. a fine 2018 ma non sono entrati in c.c.b con emissione delle reversali nel 2019, l'importo iva sui canoni non compreso negli incassi della tab.1 per €95.279, storni di € 51 e la cancellazione di crediti di € 109.794.(7.186.019+160.014-168.170+95.279-51-109.794)

PROSPETTO CONSUNTIVO			
Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	99	94.453	85.000
Messa in mora	147	304.905	212.513
Rateizzazione crediti	169	55.000	155.000
Recupero stragiudiziale in corso	1.309	627.000	428.000
Recupero giudiziale in corso	149	874.828	1.100.000
TOTALI	1.873	1.956.186	1.980.513

Punto 7b:

Elenco* recante la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria e l'indicazione per ciascuna di esse del numero di alloggi:

DESCRIZIONE	N.ALLOGGI	DI CUI N.VANI CONVENZIONALI	DI CUI N.ALLOGGI SFITTI
Alloggi di edilizia sovvenzionata (T1)	4.144	23.220,32	518
Alloggi di edilizia agevolata per la Locazione (T2+T3)	252	1.285,06	33
Alloggi di edilizia calmierata per la Locazione (T4+T5)	100	531,63	15
Alloggi di terzi in gestione	938	4270,07	252

* L'elenco fa riferimento alla data del 31/12/2018.

Punto 7c

Tabella 2

**PROSPETTO REDATTO EX ART. 16, COMMA 1, LETT. C) L.R. 10/1995
CONFRONTO FRA CANONI L.R. 10/1996 E CANONI DI MERCATO (EX EQUO CANONE + 25%)**

CONSUNTIVO ESERCIZIO 2018

Area L.R. 10/96	Numero Assegnatari	Canone medio Mensile L.R.10/96	Canone medio mensile di mercato	% Canone L. R. 10/96 su canone di mercato
AREA PROTEZIONE				
A.1	978	19,83	217,88	9,10%
A.2	1006	50,04	223,41	22,40%
AREA SOCIALE				
B.1	856	119,13	223,65	53,26%
B.2	782	161,67	232,64	69,49%
B.3	272	203,10	233,35	87,04%
AREA DI DECADENZA				
C.1	127	252,58	217,02	113,38%
C.2	171	352,78	219,68	160,59%
C.3	38	416,07	207,77	200,25%
TOTALE	4230	109,12	224,05	

Si precisa che, in conseguenza delle difficoltà incontrate nell'individuazione del canone medio di mercato (variabile per caratteristiche e localizzazione degli alloggi), si è comunemente deciso, in attesa di uno studio attendibile di tale dato, di sostituire tale parametro con l'equo canone maggiorato del 25%. In realtà da un'analisi comparativa effettuata dall'Azienda in alcuni immobili siti in un comune della provincia, nel quale è stato stipulato l'accordo territoriale ex lege 431/98 il canone sociale calcolato ex L.R. 10/96 è pari al 23% del canone libero.

IL PROSPETTO FA RIFERIMENTO ALLA DATA DEL 31/12/2018

Tabella 3: Personale dipendente - prospetto previsionale/ consuntivo 2018

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni da ricoprire - ricoperte-nell'esercizio	
Livelli/qualifiche	N°	Livelli/qualifiche	N°	Livelli/qualifiche	N°	+	-
Dirigenti	2	Dirigenti	0	Dirigenti	2	0	0
Quadri	6	Quadri	4	Quadri	2	0	0
8°	2	8°	2	8°	0	0	0
7°	11	7°	8	7°	3	0	1
6°	24	6°	18	6°	6	0	0
5°	18	5°	17	5°	1	3	1
4°	16	4°	13	4°	3	1	2
3°	3	3°	3	3°	0	0	0
TOTALI	82		65		17	4	4

N.B.:

posizioni in dotazione organica come da determinazione del Commissario Straordinario n. 74 del 13.12.2010 approvata con DGR n. -- del 27.01.2011 comunicato con nota prot. n. 43509/60.03/f.010.05.1 del 31.01.2011

posizioni ricoperte:

rilevato in tabella quanto disposto con determinazione del Commissario Straordinario n. 86 del 29.09.2017 (collocato in aspettativa non retribuita un dipendente con qualifica di Quadro al quale è stato conferito l'incarico, a tempo determinato, di dirigente)

Personale con contratto a tempo determinato, non rilevato nella presente tabella: n. 2 unità con qualifica dirigenziale e n. 3 unità inquadrate nel 5° livello.

Punto 7 e:

Riguardo la Legge 24 dicembre 1993 n. 560 con la quale sono stati ceduti complessivamente n. 2290 alloggi, nell'esercizio in esame sono stati incassati euro 227.330,11 per rate d'ammortamento pagate dagli assegnatari. Inoltre, sono stati incamerati euro 196.251,41 per l'estinzione del diritto di prelazione esistente sugli immobili ceduti ai sensi delle precedenti normative Legge 8 agosto 1977 n. 513 art. 27 e 29, e Legge 24 dicembre 1993 n. 560. Pertanto, il totale degli incassi ammonta a euro 415.868,68 (comprensivo di interessi maturati sui conti correnti per euro 39,42 e detratte le competenze dell'1,50% e Iva a favore Ater per euro 7.752,26. Relativamente alla L.R. 11/2001 le procedure di vendita si sono concluse nel corso del 2017, pertanto non è stata effettuata alcuna cessione nel corso dell'anno 2018.

La vendita degli alloggi di proprietà dell'Ater, inseriti nel Piano Straordinario di Vendita, approvato dalla Regione Veneto ai sensi della Legge Regionale n. 7/2011 articolo 6, dopo i vari assestamenti previsti dalla DGR n. 369/2017 comprende n. 280 immobili; nel corso dell'anno sono stati alienati n. 22 immobili. L'importo complessivamente introitato nell'esercizio ammonta ad euro 763.227,03 comprensivo anche degli importi rateali sulle vendite ante 2018, ed è corrispondente a quanto dettagliato nel prospetto C1 previsto dal DGR n. 2567 del 23 dicembre 2014, mentre l'ammontare ancora reinvestibile totalizza euro 1.090.087,78.

L'Azienda inoltre, su incarico delle Amministrazioni Comunali proprietarie degli ex alloggi demaniali acquisiti ai sensi della Legge 449/97, dopo aver avviato nel corso del 2003 la cessione in proprietà per conto di diverse amministrazioni, nel 2018 non ha effettuato vendite di alloggi di proprietà comunali.

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2018

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere/ceduti nell'es.	Importi da introitare/introitati nell'es.
912/1994	3662	0	423.620,94*
108/1998			

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvest. Anno 1995/1997 (del C.d.A. n. 307 del 5/7/1998) e note successive	11.745.590,22
Piano di reinvest. Anno 1998 (del C.d.A. n. 208 del 7/7/1999)	5.047.650,01
Piano di reinvest. Anno 1999 (del C.d.A. n. 241 del 19/7/2000)	7.085.748,20
Piano di reinvest. Anno 2000 (del C.d.A. n. 628 del 26/7/2001)	6.310.760,64
Piano di reinvest. Anno 2001 (del C.d.A. n. 137 del 5/6/2002)	9.763.784,02
Piano di reinvest. Anno 2002 (del C.d.A. n. 222 del 10/9/2003)	5.582.833,87
Piano di reinvest. Anno 2003 (del C.d.A. n. 149 del 10/9/2004)	9.838.155,30
Piano di reinvest. Anno 2004 (del C.d.A. n. 146 del 20/7/2005)	3.332.776,75
Piano di reinvest. Anno 2005 (del C.d.A. n. 92 del 29/8/2006)	4.476.239,97
Piano di reinvest. Anno 2006 (del C.d.A. n. 178 del 16/10/2007)	4.896.255,23
Piano di reinvest. Anno 2007 (del C.d.A. n. 130 del 29/7/2008)	3.493.405,67
Piano di reinvest. Anno 2008 (del C.d.A. n. 123 del 25/8/2009)	4.575.543,07
Piano di reinvest. Anno 2009 (del C.d.A. n. 169 del 3/8/2010)	2.761.844,38
Piano di reinvest. Anno 2010 (del C.d.A. n. 115 del 28/07/2011)	2.403.849,62
Piano di reinvest. Anno 2011 (del C.d.A. n. 97 del 10/09/2012)	2.407.220,46
Piano di reinvest. Anno 2012 (del C.d.A. n. 81 del 30/07/2013 e n. 87 del 30/08/2013)	1.166.347,36
Piano di reinvest. Anno 2013 (del C.d.A. n. 60 del 29/08/2014, n. 78 del 29/08/2014, n. 17 del 27/03/2015)	2.765.636,87
Piano di reinvest. Anno 2014 (del C.d.A. n. 86 del 26/10/2015)	881.916,46

Piano di reinvest. Anno 2015-2016 (Determina Commissario Straordinario n. 58 del 27/06/2017)	1.494.941,80
Piano di reinvest. Anno 2017 (Determina Commissario Straordinario n. 55 del 21/06/2018, Delibera Presidente n. 19 del 23/10/2018)	597.913,90
Totale	90.628.413,80

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale n. alloggi ceduti	1	2.290
Totale importi introitati	2	91.044.282,48
Totale importi reinvestiti	3	90.628.413,80
Risorse disponibili al reinvest.	4=(2-3)	415.868,68

*Importo comprensivo degli incassi per vendite rateali ante 2018.

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2018

Piani di vendita (deliberazioni l.r.11//2001)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere/ceduti nell'es.	Importi da introitare/introitati nell'es.
C.R. 43/2008 su proposta	1452	0	0
G.R. n. 119/2007			

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvest. anno 2009 (del C.d.A. n. 169 del 3/8/2010)	956.161,00
Piano di reinvest. Anno 2010 (del C.d.A. n. 116 del 28/07/2011)	1.822.713,00
Piano di reinvest. Anno 2011 (del C.d.A. n. 98 del 10/09/2012)	3.083.821,76
Piano di reinvest. Anno 2012 (del C.d.A. n. 82 del 30/07/2013)	1.575.411,00
Piano di reinvest. Anno 2013/2014 (del. C.d.A. n.50 del 29/06/2015 ; determina Comm.straord n. 35 del 27/06/2016)	1.045.326,50
Piano di reinvest. Anno 2015 (determina Comm.Straord n. 35 del 27/06/2016)	482.596,68
Piano di reinvest. Anno 2016 (determina Comm. Straord. n. 59 del 27/06/2017)	264.612,72
Piano di reinvest. Anno 2017 (determina Comm. Straord. n. 58 del 26/06/2018)	1.110.366,90
Totale	10.341.009,56

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale n. alloggi ceduti	1	217
Totale importi introitati	2	10.341.009,56
Totale importi reinvestiti	3	10.341.009,56
Risorse disponibili al reinvestimento	4=(2-3)	0

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2018

Piani di vendita (deliberazioni l.r.7/2011)	Alloggi i previsti i nel piano	Alloggi da cedere/ceduti nell'es.	Importi da introitare/introitati nell'es.
Del.CdiA 124 28/07/2012 Del.CdiA 77 28/09/2015; Det. Comm.Str. 24 19/05/2016; Det. Comm.Str. 9 19/01/2017 Det. Comm.Str. 21 7/03/2018	280	22	763.227,03
GR.62/CR/2012 - GR 2752 24/12/12 - GR.1974 28/10/13- DGR 1649 19/11/2015-DGR 1042 29/06/2016-DGR 955 23/06/2017 DGR 867 15/06/2018			

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvest. Anno 2013/2014 (del. C.d.A. n.50 del 29/06/2015)	27.146,02
Piano di reinvest. Anno 2015 (determina comm.straord.n.35 del 27/06/2016)	501.259,71
Piano di reinvest. Anno 2016 (determina Comm.straord.n.59 del 27/06/2017)	715.387,28
Piano di reinvest. Anno 2017 (determina Comm.straord.n.58 Del 26/06/2018)	576.633,09
Totale	1.820.426,10

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale n. alloggi ceduti	1	144
Totale importi introitati	2	2.910.513,88
Totale importi reinvestiti	3	1.820.426,10
Risorse disponibili al reinvestimento.*	4=(2-3)	1.090.087,78

*Le risorse disponibili al reinvestimento sono relative all'anno 2017+2018.

PROSPETTO ATTIVITA' COSTRUTTIVA - INTERVENTI EDILIZI IN CORSO/ULTIMATI - EDILIZIA SOVVENZIONATA - AGEVOLATA PER LA LOCAZIONE - CALMIERATA PER LA LOCAZIONE

Estremi finanz. (legge-provv.)	N. Interv.	COMUNE (località)	alloggi	altre	tipo inter.	Contributi edilizia sovvenzionata- agevolata in locazione	L. 513/11 art. 25	L. 560/1993	L.R. 29/2002	L.R. 7/2011	Fondi propri Ater	altre risorse	finanziamento totale intervento	importo liquidato a tutto il 31/12/2017	importo liquidato nel 2018	inizio lavori	fine lavori	
NUOVE COSTRUZIONI (LOCAZIONE)																		
L. 560 DGR 1263/06- e prec. 2553/13- 226/16- 879/16-1778/17 -Del. 81/13- 96/15-58/17 -DGR 2385/13-2566/13- 2282/16 DELIB 207/05 - 72/09 E 116/11- 130/11- 53/14 DETERMINA CS 35/16-53/16	100	SUSEGANA	4		S	400.000,00		272.000,00					672.000,00	76.633,27	300,00	04/09/2018	27/12/2019	
DGR 2226/13- DETERMINA CS 53/16 dgr 339/17	103a	TV 7.2 Monigo	24		S	3.200.000,00			1.026.966,10	194.957,55			4.421.923,65	944.223,60	279.324,14	11/06/2018	11/11/2019	
	103b	TV 7.2 Monigo	24		S	1.190.000,00		1.200.000,00	185.000,00	950.000,00	896.923,65		4.421.923,65	669.571,57	-	01/09/2020	01/09/2022	
DELIB. 58/99 E 705/01 - DELIB 112/2003- 12/13- 60/14-78/14-17/15 - 86/15 Determina CS 25/17 dgr 794/15- 226/16-953/17	13	Motta CASA RIP.	18		C						15.806,36		15.806,36	15.806,36	-	intervento sospeso, le spese sostenute riguardano la progettazione strutturale		
	95	Oderzo s. Vincenzo	8		AG						1.708.290,00		1.708.290,00	411.227,80	-	intervento sospeso, le spese sostenute riguardano la progettazione strutturale e l'acquisizione area		
L. 560 DGR 2874/08	117	Roncade Vallio	9		S			100.000,00					100.000,00	77.655,48	-	intervento sospeso, tempo di realizzazione non ancora definito, i costi sostenuti riguardano solo l'area		
Fondi Ater: Delib. 58/99 E 2/2003	27	VEDELAGO 2 str			C						63.214,32		63.214,32	63.214,32	-	intervento sospeso le spese sostenute riguardano l'area relativa al 2° stralcio		
Determina CS 60/16 - 25/17 DGR 953/17 dgr 2385/13- dgr 879/16 del 81/13-87/13-20/14- 27/14	175	CORNUDA (ottizzazione Boschieri)	5		AG			470.000,00					470.000,00	90.405,98	335.984,00	12/10/2017	09/05/2018	
		PAESE PADERNELLO IMP. CEV	16		S	1.600.000,00		869.740,31					2.469.740,31	246.974,04	622.766,27	31/10/2018		
															1.238.374,41			

RUBRICA TIPO INTERVENTO:

EDILIZIA SOVVENZIONATA	S
EDILIZIA AGEVOLATA	AG
EDILIZIA CALMIERATA O CONVENZIONATA	C

PROSPETTO ATTIVITA' COSTRUTTIVA - INTERVENTI EDILIZI IN CORSO/ULTIMATI - EDILIZIA SOVVENZIONATA - AGEVOLATA PER LA LOCAZIONE - CALMIERATA PER LA LOCAZIONE

Estremi finanz. (legge-prov.)	N. Interv.	COMUNE (località)	alloggi	altro	tipo interv.	Contributi edilizia sovvenzionata- agevolata in locazione	L. 560/1993	L.R. 29/2002	fondi propri Ater	altre risorse	finanziamento totale Intervento	importo liquidato a tutto 31/12/17	importo liquidato nel 2018	inizio lavori	fine lavori	
RECUPERO																
DELIB 74/13 - DELIB 11/14 D.D. 273/14 - DGR AVEPA 539-13 Determina CS 88/17- 85/17 Decreto direttoriale 7422/16 DGR 338/17 - DGR 1778/17	161	PORTOBUFFOLE'	5 RSA	2 LOGGIO 3 X DISABILI	C				995.000,00		995.000,00	146.932,96				le spese sostenute riguardano: acq. immobile da ristrutturare e - spese tecniche
	142	PONTE DI PIAVE	13		C	748.873,82	251.000,00		1.000.126,18		2.000.000,00		39.054,18	15/04/2019	15/09/2020	
Determina CS 88/17- 85/17 DGR 339/17 - DGR 1778/17	142	PONTE DI PIAVE	7	15 ALLOGGI 5 X DISABILI	S	700.000,00	300.000,00				1.000.000,00		22.359,46	15/04/2019	15/09/2020	
													61.413,64			

RUBRICA TIPO INTERVENTO:

EDILIZIA SOVVENZIONATA	S
EDILIZIA AGEVOLATA	AG
EDILIZIA CALMIERATA O COVENZIONATA	C

PROSPETTO ATTIVITA' COSTRUTTIVA-INTERVENTI EDILIZI IN CORSO/ULTIMATI-EDILIZIA SOVVENZIONATA-AGEVOLATA PER LOCAZIONE-CALMIERATA PER LA LOCAZIONE

Estremi finanzia. (legge-provv.)	N. INT ERVE NTI	COMUNE (località)	allog gi	altro	Tipo int.	Contributi edilizia sovvenzionata- agevolata in locazione	L. 513/19 77 art.25	L.. 560/1993	L.R. 29/2002	L.R. 7/2011	Fondi propri Ater	Mutui	Altre risorse	Finanziamento totale intervento	importo liquidato a tutto il 31/12/17	importo liquidato nel 2018	inizio lavori	fine lavori	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																			
DEL 46/13 Decr. 3/13/16	153	MANUT.MOGLIANO V.SCAUTISMO	96		S				175.000,00					175.000,00	125.027,07	30.574,28	03/07/2017	20/10/2017	
Determina CS 99/17-59/18 DGR 494/15-2004/17	158e	SISTEMAZIONE ALL.SFITTI	13		S	373.112,75		188.887,25						562.000,00	-	-	01/12/2018	01/06/2019	
DGR 1285/15		Recupero all.																	
Determina CS 18/17	174	Mogliano V.to Cornuda	4		S				206.059,24	27.146,02				233.205,26	-	171.266,45	01/02/2018	10/09/2018	
DEL 69/14-36/15-																			
Determ. 45/17 e DGR 226/16 - 1778/17 -Grant Agreement n. 680511-Dreeram	165A1	RIQUALIF.TV FRANCIA 1	18		S			744.924,38	352.065,00				156.920,40	1.253.908,78	75.025,43	1.105.890,24	06/11/2017	30/10/2019	
DEL 69/14-36/15-																			
Determ. 45/17 e DGR 226/16 - 1778/17 -Grant Agreement n. 680511-Dreeram	165A2	RIQUALIF.TV B.FURO 35	18		S			736.185,83	347.935,00				155.079,60	1.239.200,43	346.221,01	508.408,04	09/10/2017	15/04/2019	
Determina CS 35/16 DGR 535/15	132B	PREGANZIOL Via Vespucci Colombo	14		S			262.000,00	78.000,00					340.000,00	270.945,81	2.794,82	20/06/2017	16/11/2017	
Determina CS 58/17-81/17 - DGR 1778/17	177a	(Por) Fesr 2014-2020 asse 6 azione 9.4.1 Sisus A.U. Montebelluna	16		S	296.437,10		181.562,90						478.000,00	5.010,36	176.552,54	01/02/2018	17/08/2018	
Determina CS 58/17-81/17 DGR 1778/17	178	(Por) Fesr 2014-2020 asse 6 azione 9.4.1 Sisus A.U. Treviso	13		S	680.000,00		60.000,00						740.000,00	6.213,34	140.125,33	04/04/2018	15/04/2019	
Determina CS 62/16	180	Manutenzione all. Ponte di Piave e Zenzon di Piave	7		S				210.000,00					210.000,00	33.737,37	147.564,18	01/06/2017	06/02/2018	
Determina CS 59/17 DGR 1842/17	181	Manutenzione Carbonera Maserada	12		S			264.612,72	385.387,28					650.000,00	-	3.736,18	01/04/2018	13/09/2019	
DGR 104/15-19/16 2282/16																			
Determina CS 35/16	171A	Sistemaz. All. sfitti L. 810/2014 Lotto 1	10		S	392.400,00		61.832,73	199.767,27					654.000,00	233.738,81	-	12/06/2017	08/03/2018	
DGR 104/15-19/16 2282/16																			
Determina CS 35/16	171B	Sistemaz. All. sfitti L. 810/2014 Lotto 2	11		S	392.400,00		208.198,15	53.401,85					654.000,00	240.008,61	-	06/07/2017	09/03/2018	

PROSPETTO ATTIVITA' COSTRUTTIVA-INTERVENTI EDILIZI IN CORSO/ULTIMATI-EDILIZIA SOVVENZIONATA-AGEVOLATA PER LOCAZIONE-CALMIERATA PER LA LOCAZIONE

Determina CS 59/17 DGR 1842/17	183	Manutenz. straord. Canne fumarie Mogliano Veneto	96	S						330.000,00										210.309,67	23/05/2018	30/04/2019	
			136																				2.497.221,73

RUBRICA TIPO INTERVENTO:

EDILIZIA SOVVENZIONATA	S
EDILIZIA AGEVOLATA	AG
EDILIZIA CONVENZIONATA	C

Quadratura tra tabella 5 e conti di cassa:

Tabella 5	
Nuove Costruzioni	1.238.374,41
Recupero edilizio	61.413,64
Manutenzione	2.497.221,73
Totale	3.797.009,78
Conti di cassa	
S090003	3.421.971,60
S090004	335.984,00
S090005	39.054,18
Totale	3.797.009,78

IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA PUNTO 7G

INTERVENTO	RIMANENZE INIZIALI 2018	TOTALE COSTI	FAPPALETTI	AREA	PERSONALE	RICAVI DELLE VENDITE
FONTANELLE VIA ALBINA 12 ALL	141.688,67					
ODERZO EX STADIO FABB A -in corso	1.657.903,78					
RIESE PIO X 14 ALL + 4ALL E NEG	1.125.551,11					
RONCADE VALLIO	56.983,79					
MONASTIER AREA VIA DEL DONATORE	298.000,00					
TREVISO 6.4 VIA S. BONA NUOVA	679.825,56					
TOTALE IN CORSO	3.959.952,91					
ASOLO 6 ALL-VIA MALOMBRA CIV. 85/A-B-C	654.137,00					
ODERZO COLFRANCUI VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA 37-37 N.19 ALL.	2.079.347,01					
ODERZO exSTADIO FABB B- finito	363.953,99					
RESANA 13 ALL.VIA DELLE PEDANE	1.275.909,54					
ASOLO 10 ALLOGGI VIA MALOMBRA CIV.84 E 84/A	912.900,00					
TREVISO 7.3 - 5 ALLOGGI VIA MANTOVANI ORSETTI	1.176.792,62					145.000,00
TOTALE ULTIMATI	6.463.040,16					145.000,00
TOTALE	10.422.993,07					145.000,00

note:

- 1) Treviso Via Mantovani Orsetti, vendita 1 alloggio