

BILANCIO CONSUNTIVO
ESERCIZIO 2016

BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2016

Nella veste di Commissario Straordinario dell'Ater, nominato con D.G.R. n. 1591 del 10 novembre 2015 e prorogato con D.G.R. n. 1791 del 7 novembre 2016, nell'approvare il bilancio consuntivo dell'esercizio 2016 ritengo doveroso esprimere vivo compiacimento per i risultati positivi raggiunti dall'Azienda, pur in un momento difficile e di particolare congiuntura economica.

Il bilancio è sicuramente positivo in termini economici, il che testimonia il concretizzarsi della programmazione aziendale, ma è anche un bilancio che vede un rallentamento dell'attività costruttiva determinato dall'approvazione del nuovo codice degli appalti (D.Lgs 50/2016), dalla carenza di personale e dal prolungato commissariamento delle Aziende, con conseguente rinvio dell'auspicato rilancio delle Ater previsto dal disegno di legge di riforma in via di approvazione da parte del Consiglio Regionale.

Si evidenzia comunque il coinvolgimento dell'Ater di Vicenza, da parte della Regione, in merito sia alla costruzione della caserma che ospiterà la nuova Tenenza dei Carabinieri a Montecchio Maggiore che al completamento della nuova caserma dei Carabinieri a Torri di Quartesolo. La Regione per questi due interventi, per i quali l'Ater svolge le funzioni di stazione appaltante, ha deliberato un contributo di € 500.000 per l'intervento di Montecchio Maggiore e di € 1.000.000 per l'intervento di Torri di Quartesolo.

E' stata perseguita una politica di massima collaborazione ed attenzione con i Comuni vicentini con i quali si sono consolidati i rapporti di collaborazione già instaurati da parecchi anni e sono state gettate le basi per futuri possibili accordi di programma.

L'esercizio è stato caratterizzato da un risultato economico positivo derivante da un'oculata gestione delle risorse in un esercizio particolarmente condizionato dalla crisi economica che ha determinato maggiori difficoltà anche nella riscossione dei canoni nonostante le quali è stato ottenuto l'abbassamento di mezzo punto percentuale della morosità.

Il risultato può essere sicuramente interpretato favorevolmente anche alla luce della Certificazione di Qualità, ottenuta dall'azienda ad inizio 2005, e continuamente rinnovata e riconfermata nelle visite ispettive.

Per quanto riguarda l'entità dell'utile realizzato, è stata pari a € 880.398, con un risultato positivo prima delle imposte di € 1.697.749 sul quale grava un prelievo fiscale per Ires e Irap di € 817.351.

Naturalmente un risultato così rilevante è stato possibile solo a seguito di operazioni straordinarie, tra cui si segnalano le plusvalenze per cessione di alloggi ai sensi della L.R. 29/2002 e della L.R. 7/2011 per un totale di € 979.919 e una sopravvenienza attiva di € 140.000 per acquisizione a titolo gratuito di un immobile dal Comune di Malo valutato in base al valore dichiarato in atto; tali proventi scontano imposte per € 197.666 per cui la loro incidenza netta è pari a € 922.253, con un differenziale negativo di € 41.855 rispetto all'utile netto di esercizio. Su tale dato incidono in particolare il regime di parziale indetraibilità dell'Iva pagata, con un onere nell'esercizio di € 349.151, e l'onere per IRAP sui finanziamenti incassati che determina la totalità di tale imposta (356.072). A livello fiscale la novità positiva è stata l'entrata in vigore dell'esenzione dalla TASI per gli alloggi sociali, con l'onere per questo tributo che è sceso da € 444.161 a € 7.88.

Esposte tali precisazioni, i risultati di bilancio possono essere sicuramente considerati apprezzabili, atteso che è convincimento dell'Amministrazione che il conto consuntivo debba tendere sostanzialmente al pareggio, in quanto lo sforzo dell'Azienda deve mirare all'utilizzo di tutte le risorse finanziarie per soddisfare la crescente richiesta di fabbisogno abitativo e di mantenimento del patrimonio immobiliare aziendale.

Nel corso dell'anno è stato confermato il numero di 104 Comuni della provincia che hanno delegato all'Azienda le funzioni in materia di assegnazione degli alloggi di ERP a canone sociale e praticamente tutti i Comuni che pubblicano annualmente il bando di concorso, tranne Vicenza, sono convenzionati con l'Ater.

Tenuto conto del particolare momento di difficoltà del mercato immobiliare, oltre alla tardiva attuazione del Piano Straordinario di Vendita, le cui procedure sono potute partire solo dopo l'approvazione del Piano Strategico da parte della Regione, si può comunque esprimere moderata soddisfazione per l'attività di cessione del patrimonio.

Nel 2016 l'attività di manutenzione degli alloggi è stata particolarmente impegnativa per l'avvio di tutti gli interventi di manutenzione straordinaria sugli alloggi sfitti finanziati dalla Regione Veneto.

Si è confermata anche per il 2016 l'iniziativa, voluta dal C.d.A., di un maggior controllo sui redditi dichiarati dagli assegnatari ai fini della determinazione del canone di locazione. Tramite il collegamento con l'anagrafe tributaria del Ministero dell'Economia, sono state controllate le posizioni fiscali dei nuclei familiari assegnatari, ma diversamente dall'esercizio precedente non sono state evidenziate significative anomalie nelle dichiarazioni. Il dato comunque più importante riguarda le ricadute positive, che si verificheranno anche negli esercizi successivi, dei controlli effettuati nel 2007 e precedenti in quanto hanno fatto maturare una maggior consapevolezza nel rispetto dei doveri e delle regole da parte degli assegnatari. Inoltre sono state perseguite tutte le situazioni di morosità nel pagamento dei canoni sia tramite l'avvio di procedure di decadenza, come previsto dalla legge 10/96, sia con il conferimento di incarichi al servizio legale dell'Azienda.

Anche nel 2016 si è investito nelle attività di formazione ed aggiornamento professionale del personale, nella certezza che tale sforzo si tradurrà in un concreto ritorno in termini di riqualificazione delle professionalità.

I dati esposti in forma sommaria risultano maggiormente esaustivi nelle specifiche relazioni e nei prospetti contabili allegati.

Rivolgo un sentito ringraziamento al Collegio dei Revisori dei Conti, in carica fino al 28 agosto, e al Revisore Unico subentrato per il costante e competente contributo offerto nel corso dell'esercizio.

Questo ringraziamento ritengo doveroso estenderlo al personale per il raggiungimento degli obiettivi illustrati, nella certezza che continuerà, con impegno responsabile, a far crescere l'Azienda in qualità e quantità di risultati, riconfermando in tal modo, il ruolo indispensabile dell'Ater sia in ambito provinciale che regionale.

ATTIVITA' GESTIONALE

1) ATTIVITA' DI AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO

Durante l'esercizio è stato puntualmente dato corso, come avvenuto per tutti gli anni precedenti, all'aggiornamento della situazione socio-economica di tutti i nuclei familiari assegnatari che ha consentito la determinazione dei canoni di locazione per il 2016, così come previsto dalla L.R. 2/04/1996 n° 10 e successive disposizioni ed integrazioni.

Nel 2016 i ricavi per la locazione del patrimonio immobiliare, compresi i locali ad uso diverso da abitazione, sono stati pari a € 5.929.948.

Durante il 2016 sono state predisposte anche tutte le variazioni di carattere gestionale, connesse all'aggiornamento dell'anagrafe quali gli ampliamenti e le coabitazioni a scopo di assistenza previste dagli artt. 13 e 14 della citata normativa, nonché i cambi di intestazione dei contratti di locazione di cui all'art. 12, in modo da avere un quadro aggiornato di tutte le situazioni familiari e delle rispettive posizioni contrattuali.

Da segnalare la verifica puntuale delle posizioni reddituali di tutti i componenti dei nuclei familiari assegnatari e altrettanto puntuale è stata anche la verifica di tutte le proprietà immobiliari eventualmente acquisite nell'ultimo periodo, avviando le rispettive procedure di decadenza nei confronti di coloro che hanno perso i requisiti per rimanere assegnatari.

Sono state perseguite con severità anche le occupazioni senza titolo provvedendo per la denuncia querela e richiedendo equi indennizzi nei confronti degli interessati sino al rilascio dell'immobile, e pertanto a fine esercizio non risultano occupanti senza titolo negli alloggi gestiti. Parte di questi indennizzi, per una percentuale che poteva oscillare da un minimo del 25% ad un massimo del 50%, è andata ad incrementare il fondo sociale da destinare ai Comuni della Provincia.

Si è provveduto inoltre all'aggiornamento del grado di utilizzo del patrimonio abitativo per consentire una reale conoscenza degli scostamenti, per sottoutilizzo o sovraffollamento, dallo "standard ottimale" di godimento, secondo i parametri indicati dall'art. 9 della stessa L.R. 10/96.

A seguito delle cessioni immobiliari si sono costituite numerose proprietà miste per cui l'ufficio è stato particolarmente impegnato nella partecipazione alle assemblee condominiali o comunque nella collaborazione con gli amministratori per deliberare in merito alle necessarie attività di gestione.

Questi impegni, ormai di carattere ordinario, hanno consentito sensibili economie grazie al rinvio nel medio termine di rilevanti interventi di manutenzione straordinaria alle parti comuni di taluni edifici.

Tale scelta gestionale si è rilevata opportuna nell'ottica di alienare le quote residuali degli alloggi ancora in locazione.

2) RECUPERO CREDITI DA MOROSITA'

I dati esposti a bilancio evidenziano un monte morosità da locazione al 31/12/2016 di € 547.627, di cui € 254.270 da esercizi precedenti ed € 293.357 di competenza dell'anno 2016.

Ricordiamo soltanto che le procedure amministrative e legali in corso a fine esercizio, sono evidenziate nell'apposita tabella.

Il rapporto percentuale con il carico, per l'esercizio di competenza, è stato del 4,86%, di oltre mezzo punto inferiore rispetto all'esercizio precedente, indicatore in armonia con gli obiettivi programmatici che si sono prefissati di seguire il problema in modo sistematico.

La suddetta percentuale è leggermente inferiore rispetto al dato dell'esercizio precedente e, comunque, va ricordato che i ritardati pagamenti della mensilità di dicembre risultano registrati nel 2016, conseguendo un'esposizione della morosità superiore a quella reale.

Non si deve infine dimenticare che la maggior parte dell'insoluto è data dai canoni maggiorati per i decaduti dall'assegnazione; importi eccessivamente onerosi che normalmente non corrispondono alla capacità economica dei soggetti interessati.

Detti canoni vanno richiesti per legge dopo la notifica della decadenza dall'assegnazione e sino al rilascio dell'immobile, ed in questo periodo si assommano crediti piuttosto consistenti e spesso difficilmente recuperabili nonostante in parecchi casi si arrivi giudizialmente anche al pignoramento dei beni personali.

Alla luce dei risultati raggiunti la morosità può considerarsi di entità fisiologica.

3) CONSEGNA ALLOGGI DI ERP IN LOCAZIONE A CANONE SOCIALE

Durante l'esercizio sono consegnati n. 166 alloggi.

E' stata anche favorita la mobilità dell'utenza soddisfacendo le legittime aspettative dei nuclei familiari che aspiravano ad un cambio di alloggio per problemi di sovraffollamento, di handicap, di avvicinamento al posto di lavoro o di cura.

4) ATTIVITA' DELLE COMMISSIONI DI CUI AGLI ARTT. 5 E 6 DELLA L.R. 10/96

La Commissione, di cui all'art. 5 della L.R. 10/96, ha ultimato nel corso del 2016 tutte le graduatorie utili, riferite ai bandi 2015, per l'assegnazione degli alloggi, collaborando con i Comuni della Provincia per tutte le successive operazioni finalizzate alla consegna degli immobili stessi.

E' stato istruito anche il 30% circa delle domande presentate nei vari Comuni e riferite al bando ERP 2016.

La Segreteria operativa della Commissione ha continuato a fornire inoltre alle Amministrazioni Comunali il servizio di istruttoria preventiva delle domande di assegnazione a seguito delle apposite convenzioni stipulate con gli stessi Comuni interessati.

Sotto questo aspetto è stata ampiamente soddisfatta la previsione di bilancio che si prefiggeva il compito prioritario di continuare a garantire a cittadini che si rivolgono al settore dell'edilizia sociale un servizio qualificato, avvalendosi dell'esperienza e della competenza dell'Ater.

Con il bando pubblicato a settembre 2016 secondo la normativa vigente, si sono avvalse della nostra Azienda 104 Amministrazioni Comunali e complessivamente sono state istruite per conto dei Comuni 2.214 domande.

Più precisamente il consuntivo di esercizio 2016 evidenzia un ricavo per questa funzione di € 126.250.

La Commissione di cui all'art.6 della L.R. 10/96, che svolge presso l'ATER le funzioni istituzionali di esame dei ricorsi avverso le graduatorie provvisorie di

assegnazione e di emissione dei pareri vincolanti per l'annullamento e la decadenza dall'assegnazione, ha originato un introito di € 8695.

E' stato inoltre fornito il servizio di amministrazione degli alloggi di e.r.p. di proprietà di 6 Comuni e per questa funzione il compenso è stato di € 10.695.

Detti servizi costituiscono per l'Azienda una fonte di reddito che, in rapporto proprio all'esperienza e competenza del proprio personale, consente un buon margine economico.

Assistenza per le procedure di assegnazione e servizio di segreteria della Commissione ex art. 5 della L.R. 10/96	€	126.250
Assistenza per le procedure di ricorso e servizio di segreteria della Commissione ex art.6 della L.R. 10/96	€	8.695
Servizi di amministrazione degli alloggi	€	10.695
TOTALE	€	145.640

5) STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI VENDITA – LEGGE 560/93, L.R. 29/02 E DEL PIANO STRAORDINARIO DI VENDITA.

Le procedure di alienazione previste dal Piano Straordinario di Vendita, iniziate nel 2013, sono proseguite nell'esercizio 2016. Riepilogando, in corso d'esercizio sono stati ceduti 22 alloggi, di cui 15 ai sensi del Piano straordinario e 7 del Piano ordinario per un importo pari a € 1.223.710, come evidenziato nell'allegata tabella 4.

Vi è da sottolineare che durante l'esercizio è continuato il controllo sistematico sulle nostre proprietà site nel territorio provinciale, al fine di censire tutte le opere abusive realizzate nel corso degli anni da inquilini e proprietari in modo da giungere ad una eventuale sanatoria di legge e di consentire la cessione dei rispettivi alloggi, unitamente alle pertinenze.

Molte delle opere abusive accertate sono giunte a sanatoria, altre sono state demolite e si è così potuto procedere all'alienazione di altre unità immobiliari tenute in sospeso sino alla regolarizzazione dei manufatti.

Si è proceduto infine all'incasso di € 41.368 per l'estinzione del diritto di prelazione relativo agli alloggi ceduti ai sensi della Legge 513/77 e di € 157.061 per gli alloggi ceduti ai sensi della Legge 560/93, per un totale di 198.429.

ATTIVITÀ COSTRUTTIVE

INTERVENTI COSTRUTTIVI IN CORSO ED AVVIATI, DISTINTI PER PROVVEDIMENTO DI FINANZIAMENTO

L.R. 11/2001 ART. 65 COMMA 1m: 2° PROGRAMMA ANNI 2006

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruz.	ASIAGO - Ecchelen	8	Definito prot. intesa
Rec.Ord.	Integrazione PIOVENE ROCC. - IV Edificio B - Q, re Operaio	12	Lavori ultimati
Nuova Costruz.	Integrazione SCHIO Via Venezia	7	Lavori ultimati
Riq. Energetica POR	Integrazione finanziamento	65	Lavori ultimati
Comuni vari	Ripristino sfitti	60	Lavori ultimati

L.R. 11/2001 ART. 65 COMMA 1m: 3° PROGRAMMA ANNI 2007

L'avanzamento dei programmi è riepilogato nella sotto riportata tabella:

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruz.	CHIAMPO – Via Zaupa	15	Acquisto fabbricato
Manutenzione	Alloggi Comuni vari	32	Lavori ultimati
Manutenzione str.	SCHIO - Vie Caussa e Potara	22	Progetto definitivo / Sospeso
Manutenzione str.	SCHIO - Via Damaggio, 2	9	Progetto esecutivo
Manutenzione str.	ALTAVILLA - Vie Verdi e S. Agost	9	Sospeso

L.R. 11/2001 ART. 65 COMMA 1m: 4° PROGRAMMA ANNI 2008

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruz.	PIOVENE ROCC. – alloggi anziani	12	Lavori ultimati
Rec.Ord.	SCHIO – Via Papa, 2	4	Lavori ultimati

L.R. 11/2001 ART. 65 COMMA 1m: 5° PROGRAMMA ANNI 2009

Gli interventi compresi nel programma risultano ultimati.

L.R. 11/2001 ART. 65 COMMA 1m: 6° PROGRAMMA ANNI 2010

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
Rec.Ord.	THIENE – P.R. Chilesotti 1° Stralcio	4	Lavori in fase di ultimazione
Riq. Energetica POR	Integrazione finanziamento	11	Lavori ultimati

L.R. 11/2001 ART. 65 COMMA 1m: 7° PROGRAMMA ANNI 2011

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruz.	SCHIO – PEEP ecocomp. Magrè	18	Richiesto Perm. Costruire

L.R. 11/2001 ART. 65 COMMA 1m: 8° PROGRAMMA ANNI 2012

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruz.	SCHIO – PEEP ecocomp. Magrè	18	Richiesto Perm. Costruire

L.R. 11/2001 ART. 65 COMMA 1m: 9° PROGRAMMA ANNI 2013

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruzione	Torri di Quartesolo	12	Chiesta modifica urbanistica al Comune
Manutenzione	Sfitti piano strategico casa	241	In progetto/esecuzione

L.R. 11/2001 ART. 65 COMMA 1m: 10° PROGRAMMA ANNI 2014

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruz.	Arzignano - Tezze	12	Prot. intesa area
Rec.Ord.	Malo ex Scuole Rossato	18	Progetto definitivo in corso
Ristrutturazione	Asiago loc. Sasso	2	Progetto definitivo in corso

L.R. 11/2001 ART. 65 COMMA 1m: 11° PROGRAMMA ANNI 2015

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruz.	Vicenza – Via Lago di Fusaro	7	Immobili in possesso
Rec.Ord.	Thiene – P.R. Chilesotti 2° Str.	4	Immobili in possesso
Manutenzione Sfitti	Bassano Via Cellini 32/41 Vicenza Via Rossi 58/19	2	Lavori ultimati

REIMPIEGO PROVENTI DELLA CESSIONE ALLOGGI - LEGGE 560/93**- 1° - 2° - 3° Programma (reimpiego proventi 1994 ÷ 1998)**

Tutti gli interventi previsti dai programmi sono stati ultimati.

- **4° Programma (reimpiego proventi 1999)**

Tutti gli interventi previsti dai programmi sono stati ultimati; per l'intervento di Valdagno è in definizione la relazione acclarante.

- **5° - 6° - 7° - 8° Programma (reimpiego proventi 2000 – 2001 - 2002 - 2003)**

Tutti i lavori dei programmi sono già stati ultimati o trasferiti ad altro finanziamento.

- **9° Programma (reimpiego proventi 2004)**

Tutti i lavori dei programmi sono già stati ultimati o trasferiti ad altro finanziamento.

- **10°÷ 13° Programma (reimpiego proventi 2005÷2008)**

Tutti gli interventi previsti nel programma sono stati ultimati; a Rosà è in corso il collaudo.

- **14° Programma (reimpiego proventi 2009)**

L'avanzamento dei programmi è di seguito specificato:

Tipo Interv.	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
N.C.	Valstagna	6	Lavori ultimati
N. C.	VALDAGNO – Pip Tomasoni –1° e 2°str	36	Lavori ultimati
Rec.	PIOVENE ROCCHETTE Q.re Operaio – Fabbricato D - Integrazione finanziamento	20	Lavori in corso
Man	Vicenza – Via Meldolesi	47	Lavori ultimati

- **15° Programma (reimpiego proventi 2010)**

Tutti gli interventi previsti dal programma sono stati ultimati.

- **16° Programma (reimpiego proventi 2011)**

L'avanzamento dei programmi è di seguito specificato:

Tipo Interv.	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
N.C.	Schio PEEP ecocompatibile Magrè	18	Richiesto Perm. Costruire

- **17° Programma (reimpiego proventi 2012)**

L'avanzamento dei programmi è di seguito specificato:

Tipo Interv.	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
N.C.	Schio PEEP ecocompatibile Magrè	18	Richiesto Perm. Costruire

- **18° Programma (reimpiego proventi 2013)**

L'avanzamento dei programmi è di seguito specificato:

Tipo Interv.	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
N.C.	Torri di Quartesolo	12	Chiesta modifica urbanistica al Comune

- **19° Programma (reimpiego proventi 2014)**

L'avanzamento dei programmi è di seguito specificato:

Tipo Interv.	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
N.C.	Arzignano località Tezze	12	Prot. intesa per area
REC	Thiene – P.R. Chilesotti 1° Str.	4	Lavori in fase di ultimazione

- **20° Programma (reimpiego proventi 2015)**

L'avanzamento dei programmi è di seguito specificato:

Tipo Interv.	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
N.C.	Vicenza – Via Lago di Fusaro	7	Area in possesso
REC	Thiene – P.R. Chilesotti 2° Str.	4	Area in possesso

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA POR 2007 – 2013

Tutti gli interventi previsti nel programma sono stati ultimati e collaudati.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI ATER – D.G.R. 2101/13 E L.R. 11/01

Al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, è stato finanziato il ripristino di n. 241 alloggi in Provincia ed i relativi lavori risultano in progettazione-esecuzione.

ATTIVITA' CON FONDI PROPRI

Comune	n. alloggi	Vari	Avanzamento programmi
BASSANO DEL GRAPPA - Travettore Est	44		Area da trasferire
LUGO di VI. – 4° stralcio	10	2 negozi	Permesso a Costruire
LUGO di VI. – 5° stralcio	6	1 negozio	Progetto esecutivo in variante
SAREGO – loc. Meledo	4	3 negozi	In vendita con progettazione esecutiva
SCHIO – Via Rovereto		autorimesse	Permesso a Costruire
THIENE – Via Braghettonne	6	urbanizzazioni	Progetto esecutivo in corso / Sospeso
THIENE – Via S. Tommaso	39	Completamento	Permesso a Costruire / Esec. In corso

ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

Nell'anno 2016 il patrimonio immobiliare è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non incrementativa per un totale di € 1.291.424 ai quali si deve aggiungere una spesa di € 58.403,00 per quota lavori eseguiti da condomini e rimborsi ad assegnatari, per cui l'onere complessivo sostenuto nell'esercizio risulta di € 1.349.827,00.

La presente relazione è integrata da apposite tabelle riepilogative, riguardante le spese sostenute relativamente agli interventi edilizi e manutentivi in corso, secondo le rispettive leggi di finanziamento o realizzate con fondi propri.

Vicenza, 27/06/2017

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
- Valentino Scomazzon -

Tabelle 1: canoni di locazione e morosità (alloggi e locali)

Anno di riferimento	Crediti per canoni a inizio esercizio (1)	Riscossioni di crediti per canoni a inizio esercizio (2)	Canoni di competenza (compresa IVA) (3)	Riscossioni per canoni di competenza (4)	Morosità pregressa (5) =1-2	Morosità dell'esercizio (6)=3-4	Morosità totale (Crediti per canoni a fine esercizio) (7)=5+6	Percentuale di morosità di competenza 8=6:3	Percentuale morosità totale 9=7: (1+3)
2014	638.941	315.150	6.272.321	5.892.459	323.791	379.862	703.653	6,06	10,18
2015	693.413	358.280	6.210.380	5.866.108	335.133	344.271	679.404	5,54	9,84
2016	590.891	336.621	6.030.014	5.736.657	254.270	293.357	547.627	4,86	8,27

N.B.: la morosità iniziale è ridotta rispetto al dato finale dell'esercizio precedente a seguito di stralcio di crediti inesigibili relativi a canoni di locazione per un totale di € 84.878; inoltre sonostati effettuati scarichi per rettifiche contabili per un totale di € 3.634.

Il dato dei canoni di competenza (colonna 3) è di tipo finanziario e comprende pertanto l'Iva sui canoni imponibili (€ 99.861) e l'addebito di canoni relativi ad anni precedenti a seguito dell'attività di verifica dei redditi degli assegnatari, per un importo complessivo nell'anno 2016 di € 4.610, mentre è al netto di canoni dichiarati inesigibili per € 4.405.

Il totale dei canoni di competenza economica dell'esercizio 2016 è pertanto pari a € 5.929.948.

Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine 2016	Importi morosità inizio 2016	Importi morosità fine 2016
Pagamento tardivo	239	148.052	62.188
Messa in mora	215	152.031	179.520
Rateizzazione crediti	32	61.827	26.720
Recupero stragiudiziale in corso	8	58.877	8.098
Recupero giudiziale in corso	62	258.617	271.101
TOTALI	556	679.404	547.627

Situazione alloggi destinati alla locazione al 31.12.2016

Tipologia	N. alloggi	N. vani convenz.	N. alloggi sfitti
Alloggi di edilizia sovvenzionata	4.213	20.397,30	481
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	37	168,86	2
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	18	54,58	16
Alloggi di terzi in gestione	-	-	-
TOTALI	4.268	20.620,74	499

Tabella 2: prospetto ex art. 16 comma 1 lett. c) L.R. 10/1995

Si fornisce di seguito il prospetto di confronto fra canoni applicati in base alla L.R. 10/1996 e canoni di mercato, con l'avvertenza che questi ultimi sono stati determinati, in mancanza di un dato oggettivo facilmente rilevabile, utilizzando il dato dell'equo canone con una maggiorazione del 25%, come concordato a livello regionale; il risultato è tuttavia non sufficientemente rappresentativo, per difetto, della situazione reale.

Area L.R. 10/96	N. 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	557	26,33	213,12	12,35
A.2	1.092	57,83	223,08	25,92
AREA SOCIALE				
B.1	823	127,39	227,41	56,02
B.2	709	169,37	228,35	74,17
B.3	261	219,41	243,83	89,98
AREA DI DECADENZA				
C.1	104	274,69	230,47	119,19
C.2	148	371,91	231,37	160,74
C.3	38	439,66	217,50	202,13
TOTALE				
TOTALE	3.732	123,39	225,48	54,72

Tabella 3: Personale dipendente – prospetto consuntivo esercizio 2016

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni ricoperte nell'esercizio 2016	
Livelli/qualifiche	N.	Livelli/qualifiche	N.	Livelli/qualifiche	N.	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	2	Dirigenti	1		
Quadri	2	Quadri	2	Quadri	-		
8° *	6	8° *	6	8° *	-		
7°	9	7°	9	7°	-		
6°	21	6°	20	6°	1		
5°	12	5°	7	5°	5		
4°	1	4°	1	4°	-		
3°	2	3°	2	3°	-		
TOTALE	56	TOTALE	49	TOTALE	7	-	-

* comprende una posizione dirigenziale ad personam.

N.B.: posizioni in dotazione organica come da deliberazione del C.d.A. n. 13911/6 del 19.10.2015 approvata con D.G.R. dell'1.12.2015.

Tabelle 4: cessione alloggi in locazione

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2016 L.560/93

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
P.C.R. n. 912/1994 D.G.R. n. 525/1998	3.497	-	-

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvestimento anni 94-95-96 (delib.CdA n. 12903/18 del 3.12.96 - n. 1813/3 del 18.2.97 - n. 7492/4 dell'8.7.97)*	11.732.859
Piano di reinvestim.anno 1997 (del.CdA n. 13163/15 dell'1.12.98)	6.851.412
Piano di reinvestim.anno 1998 (del.CdA n. 2616/3 del 16.3.99)	6.184.055
Piano di reinvestim.anno 1999 (del.CdA n. 4285/5 del 20.4.2000)	5.112.923
Piano di reinvestim.anno 2000 (del.CdA n. 4660/13 del 10.5.2001)	4.689.761
Piano di reinvestim.anno 2001 (del.CdA n. 4475/5 del 23.5.2002)	3.677.380
Piano di reinvestim.anno 2002 (del.CdA n. 5069/5 del 29.5.2003)	4.009.613
Piano di reinvestim.anno 2003 (del.CdA n. 12310/9 del 23.12.2003)	4.700.000
Piano di reinvestim.anno 2004 (del.CdA n. 4557/6 del 19.4.2005)	5.204.217
Piano di reinvestim.anno 2005 (del.CdA n. 7544/8 del 15.6.2006)	2.406.506
Piano di reinvestim.anno 2006 (del.CdA n. 10771/22 del 30.8.2007)	887.423
Piano di reinvestim.anno 2007 (del.CdA n. 10281/10 del 26.8.2008)	277.533
Piano di reinvestim.anno 2008 (del.CdA n. 7022/15 del 10.6.2009)	917.698
Piano di reinvestim.anno 2009 (del.CdA n. 2722/15 del 18.2.2010)	399.873
Piano di reinvestim.anno 2010 (del.CdA n. 8176/12 del 22.7.2011)	619.762
Piano di reinvestim.anno 2011 (del.CdA n. 5924/13 del 17.5.2012)	331.637
Piano di reinvestim.anno 2012 (del.CdA n. 6216/6 del 22.5.2013)	284.546
Piano di reinvestim.anno 2013 (del.CdA n. 9390/7 del 25.7.2014)	299.866
Piano di reinvestim.anno 2014 (del.CdA n. 8052/11 del 19.6.2015)	264.324
Piano di reinvestim.anno 2015 (det.Commiss.n.7994/39 del 9.6.2016)	283.212
Totale	59.134.601

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	Importi
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	1.570 + 4 locali
TOTALE IMPORTI INTROITATI**	2	59.375.467
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	59.134.601
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	240.866

NOTE:

* importo modificato con deliberazione CdA n. 7794/8 del 28.6.2005

** al netto della quota dilazionata per cessioni rateali e del compenso per contabilizzazione fondi e compresi gli introiti per estinzione diritti di prelazione

Tabelle 4: cessione alloggi in locazione**ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2016 L.R. 29/2002 - D.G.R. 1363/2012 E 1688/2012**

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
Delib. CdA n.13317/10 del 2.12.04 - P.C.R. n.63/2005	1.794	7	380.180

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvestimento anni 2004-2005 (del.CdA n. 7545/9 del 15.6.2006)	1.498.634
Piano di reinvestimento anno 2006 (del.CdA n. 10770/21 del 30.8.2007)	3.331.800
Piano di reinvestimento anno 2007 (del.CdA n. 10280/9 del 26.8.2008)	2.691.347
Piano di reinvestimento anno 2008 (del.CdA n. 7021/14 del 10.6.2009)	2.508.344
Piano di reinvestimento anno 2009 (del.CdA n. 2723/16 del 18.2.2010)	1.154.295
Piano di reinvestimento anno 2010 (del.CdA n. 8177/13 del 22.7.2011)	2.285.535
Piano di reinvestimento anno 2011 (del.CdA n. 5925/14 del 17.5.2012)	1.029.798
Piano di reinvestimento anno 2012 (del.CdA n. 6217/7 del 22.5.2013)	1.364.917
Piano di reinvestim.anno 2013 (del.CdA n. 9391/8 del 25.7.2014)	505.703
Piano di reinvestim.anno 2014 (del.CdA n. 8051/10 del 19.6.2015)	520.095
Piano di reinvestim.anno 2015 (det.Commiss.n.7993/38 del 9.6.2016)	456.292
Totale	17.346.761

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	Importi
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	317
TOTALE IMPORTI INTROITATI*	2	17.762.423
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	17.346.761
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	415.662

NOTE:

* al netto di IRES e IRAP sulle plusvalenze

Tabelle 4: cessione alloggi in locazione**ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2016 L.R. 7/2011**

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
Delib. CdA n.6385/7 del 10.6.11 - D.G.R. 2752/2012	2.076	15	843.530

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvestim.anno 2013 (del.CdA n. 9392/9 del 25.7.2014)	117.706
Piano di reinvestim.anno 2014 (del.CdA n. 8050/9 del 19.6.2015)	2.054.324
Piano di reinvestim.anno 2015 (det.Commiss.n.7992/37 del 9.6.2016)	742.671
Totale	2.914.701

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	Importi
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	117
TOTALE IMPORTI INTROITATI*	2	3.508.006
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	2.914.701
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	593.305

NOTE:

* al netto di IRES e IRAP sulle plusvalenze

Tabella 5

BILANCIO CONSUNTIVO 2016

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 (localita)	alloggi	altro	tipo interv.	contributi edilizia sovvenzion. - agevolata in locazione	L.513/1977 art.25	L.560 1993	L.R.29/2002 (L.R.11/01)	fondi propri ATER	mutui	altre risorse	finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31.12.2015	importi liquidati nel 2016	INIZIO LAVORI (Trim)	FINE LAVORI (trim)
NUOVE COSTRUZIONI																	
Pagam.su cantieri da avviare		Comuni vari											-		162.881		
Saldi su interventi ultimati		Comuni vari													306.412		
			-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	469.293		
RECUPERO																	
DGR 2295/10-DGR 1023/13-LG.560/93	1	PIOVENE R.-Fabbricato D	20		S	2.098.492		1.150.000					3.248.492	1.315.156	1.195.638	1/2012	1/2017
DGR 2566/13-L.R.11/01 P.2010-L.560/93 P.2014	2	THIENE, Chilesotti 1° stralcio	4		S	350.000		44.098	341.106				735.204	43.902	292.657	1/2016	1/2017
Pagam.su cantieri da avviare		Comuni vari													-		
Saldi su interventi ultimati		Comuni vari													15.780		
			24			2.448.492		1.194.098	341.106				3.983.696	1.359.058	1.504.075		
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																	
DGR 2101/13-L.R.11/01	1	Manutenz.alloggi sfitti in Com.vari:															
	*	5°stralcio	18		S	155.308			111.105				266.413	-	240.621	1/2016	2/2016
		6°stralcio	15		S	143.013			190.482				333.495	15.297	266.765	1/2016	2/2016
	*	14°stralcio	11		S	105.197			250.342				355.539	-	277.654	3/2015	1/2016
	*	16° stralcio	13		S	125.173			133.009				258.182	107.628	93.250	2/2015	2/2017
	*	17°stralcio	16		S	153.568			194.328				347.896		295.264	2/2016	2/2017
		Gruppo F	6		S	56.328			53.047				109.375	-	95.851	1/2016	2/2016
		Gruppo G	4		S	39.892			95.108				135.000	-	118.309	1/2016	2/2016
		Gruppo H	4		S	39.892			92.608				132.500	-	114.052	1/2016	2/2016
DGR 994/15	2	Manutenz.alloggi sfitti in Vicenza	10		S	40.820			10.205				51.025	-	47.692	4/2015	1/2016
Pagam.su cantieri da avviare		Comuni vari											-		964		
Saldi su interventi ultimati	*	Comuni vari											-		439.707		
			97			859.191			1.130.234				1.989.425	122.925	1.990.129		
		TOTALI	121			3.307.683		1.194.098	1.471.340				5.973.121	1.481.983	3.963.497		
RUBRICA: TIPO INTERVENTO (indicare su relativa colonna)																	
EDILIZIA SOVVENZIONATA: S																	
EDILIZIA AGEVOLATA: AG																	
EDILIZIA CALMIERATA: C																	

* Pagamenti avvenuti in base ad accordo quadro manutenzione sul cap. 040002 più un importo di € 150.153,85 compreso nei saldi su interventi ultimati manutenzione straordinaria

Un'altra differenza deriva dall'Iva che è compresa nel liquidato del presente prospetto ma non nei capitoli di spesa essendo i lavori di manutenzione soggetti ad inversione contabile (reverse charge)

BILANCIO CONSUNTIVO 2016 - RIMANENZE PER INTERVENTI DESTINATI ALLA VENDITA

INTERVENTO	n. all.	Rimanenze iniziali	Costo esercizio 2016			Vendite 2016		Rimanenze finali	n. all. da vend.
			Area o immobile	Lavori	Personale	n.	Ricavi		
ZANE' - Via Ferrarin (ristrutturaz.)	2*	14.000	-	-	-	-	-	14.000	2*
LONIGO - loc.Almisano (ristrutt.)	3	183.000	-	-	-	-	-	183.000	3
VICENZA - Via Sartori (autorim.)	17*	289.000	-	-	-	-	-	289.000	17*
SAREGO - Meledo scuole elem.	4+3*	228.439	-	-	-	-	-	228.439	4+3*
POSINA - loc. Prà	da def.	32.389	-	-	-	-	-	32.389	
BASSANO DEL GR. - Travettore	44	681.337	-	-	-	-	-	681.337	44
SCHIO - SS. Trinità	9	915.046	-	-	-	-	-	915.046	9
LUGO DI VIC.-rec.urb. 3° stralcio	1 neg.*	60.480	-	-	-	-	-	60.480	1 neg.*
LUGO DI VIC.- rec.urb. 4° stralcio	10+2*	25.398	-	-	-	-	-	25.398	10+2*
SCHIO - Via Fusinato	1	100.758	-	-	-	-	-	100.758	1
CAMISANO VIC. - ex consorzio	4+9*	1.965.822	-	-	-	-	-	1.965.822	4+9*
LUGO DI VIC.-piastra autorim.5° s.	20*	519.573	-	-	-	2	21.600	470.986	18*
TOTALI	76+54*	5.015.242	-	-	-	2	21.600	4.966.655	75+52*

* unità immobiliari ad uso non abitativo

A.T.E.R.
AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VICENZA

Sede: Vicenza, Via Btg. Framarin, n. 6

Registro delle Imprese di Vicenza n. 00165800244

Codice fiscale 00165800244

C.C.I.A.A. di Vicenza n. 241072

BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2016
RELAZIONE DEL REVISORE UNICO DEI CONTI

Ai sensi della normativa in vigore sono chiamato ad esprimere il parere sulla bozza di bilancio consuntivo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, trasmessa dal Commissario Straordinario.

Il bilancio d'esercizio dell'Azienda è costituito dai seguenti documenti:

- stato patrimoniale;
- conto economico;
- nota integrativa;
- relazione degli amministratori sulla gestione;
- prospetto di riclassificazione del conto economico per aree di attività previsto dall'articolo 16 della L.R. 9 marzo 1995, n. 10;
- altri prospetti previsti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5.8.2004.

Ho proceduto alla verifica del bilancio in relazione alla sua corrispondenza ai dati contabili ed al rispetto delle prescrizioni civilistiche e fiscali in materia.

Sulla base dei controlli espletati e degli accertamenti eseguiti, rilevo, in via preliminare, che detto bilancio corrisponde alle risultanze della contabilità aziendale e che, per quanto riguarda la forma e il contenuto, esso é stato redatto nel rispetto della vigente normativa e con l'applicazione dei criteri di valutazione esposti nella Nota Integrativa.

Verifiche periodiche

Nel corso dell'esercizio 2016 sono state regolarmente eseguite le verifiche periodiche disposte dall'art. 2404 del Codice Civile, nel corso delle quali è stata constatata la regolare tenuta della contabilità aziendale e verificati gli adempimenti e gli obblighi posti a carico degli amministratori.

Analisi del Bilancio

Passando all'esame del bilancio dell'esercizio 2016, espongo le principali risultanze contabili raffrontate con quelle dell'esercizio precedente:

<u>Stato patrimoniale:</u>	2015	2016
Immobilizzazioni immateriali	1.104	30.559
Immobilizzazioni materiali	164.273.084	164.855.802
Immobilizzazioni finanziarie	6.601.537	6.508.796
Rimanenze	5.015.242	4.966.655
Crediti	11.948.524	2.961.209
Disponibilità liquide	1.799.575	8.484.386
Ratei e risconti attivi	89.800	78.666
<i>Totale attivo</i>	<u>189.728.866</u>	<u>187.886.073</u>
Fondi per rischi e oneri	762.483	794.119
Fondo TFR	1.021.187	1.005.930
Debiti	11.291.894	9.942.720
Ratei e risconti passivi	1.066.699	978.876
<i>Totale passività</i>	<u>14.142.263</u>	<u>12.721.645</u>

Patrimonio netto iniziale	170.757.175	175.586.603
Variazioni dell'esercizio	3.654.560	- 1.302.573
Utile di esercizio	1.174.868	880.398
<i>Totale patrimonio netto</i>	<u>175.586.603</u>	<u>175.164.428</u>
<i>Totale a pareggio</i>	<u>189.728.866</u>	<u>187.886.073</u>

<u>Conto Economico:</u>	2015	2016
Valore della produzione	12.089.989	11.708.572
Costi della produzione	10.490.555	10.251.197
Differenza tra valore e costi produzione	1.599.434	1.457.375
Proventi e oneri finanziari	98.811	240.374
Risultato prima delle imposte	1.698.245	1.697.749
Imposte sul reddito	523.377	817.351
Utile dell'esercizio	1.174.868	880.398

Per quanto riguarda lo stato patrimoniale ed il conto economico, confermo che:

- é stata rispettata la struttura prevista dal Codice Civile di cui all'art. 2424 e all'art. 2425;
- sono state rispettate le disposizioni relative alle singole voci dello stato patrimoniale previste dall'art. 2424 bis del C.C.;
- i ricavi, i proventi, i costi e gli oneri sono stati iscritti nel conto economico secondo il disposto dell'art. 2425 bis del C.C.;
- é stata effettuata la comparazione degli importi di ciascuna voce con quelle dell'esercizio precedente.

Nella stesura del bilancio sono stati rispettati i criteri di redazione previsti dall'art. 2423 bis del C.C. ed in particolare i principi di prudenza e di competenza economica nelle valutazioni. Ho inoltre verificato che i ricavi

indicati nel conto economico siano solamente quelli realizzati, mentre per quanto concerne i componenti negativi si può affermare che si sono tenuti in considerazione i rischi e i costi di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Posso inoltre attestare che in sede di stesura del conto economico e dello stato patrimoniale non sono state effettuate compensazioni di partite.

Per quanto riguarda la nota integrativa, do atto che essa é stata redatta seguendo le indicazioni obbligatorie previste dall'art. 2427 del C.C. Oltre alle informazioni previste da tale norma di legge, il documento contiene informazioni che, ricorrendone i presupposti, sono richieste da altre norme civilistiche.

Criteri di valutazione

Per quanto riguarda in modo specifico le varie poste di bilancio, attesto che sono state rispettate le norme civilistiche e in particolare modo l'art. 2426 C.C., che disciplina le valutazioni degli elementi dell'attivo, del passivo e del conto economico.

La valutazione delle immobilizzazioni immateriali é avvenuta al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. Le immobilizzazioni immateriali non sono mai state oggetto di rivalutazione.

Le immobilizzazioni materiali sono state oggetto di attenta verifica mediante campionatura significativa. I criteri di valutazione sono avvenuti al costo di acquisto o di realizzazione, oltre alle rilevazioni contabili degli oneri accessori.

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono state sistematicamente ammortizzate in relazione alla loro utilità residua.

Si concorda anche sui criteri adottati per la valorizzazione delle voci dell'attivo circolante ed in particolare per quanto riguarda i crediti e le

rimanenze. Relativamente ai crediti si evidenzia il decremento dovuto principalmente all'incasso di finanziamenti regionali richiesti in precedenti esercizi. Si condivide la proposta di accantonamento al fondo svalutazione crediti per l'esercizio 2016 dell'importo di € 305640 che porta il totale del fondo a € 377.154.

Inoltre ho verificato la regolare contabilizzazione dei ratei e dei risconti.

Conclusioni

Visti i risultati delle verifiche eseguite, i criteri seguiti nella redazione del bilancio, la rispondenza del bilancio stesso con le scritture contabili,

esprimo parere favorevole

sulla bozza di bilancio consuntivo dell'esercizio 2016.

Vicenza, 22 giugno 2017

Badoer rag. Leonello

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VICENZA

STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2016

	ESERCIZIO 2016		ESERCIZIO 2015	
ATTIVO				
A) Crediti per capitale di dotazione		-		-
B) Immobilizzazioni				
I. Immobilizzazioni immateriali				
1) Costi di impianto e ampliamento	-		-	
2) Costi di sviluppo	-		-	
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere dell'ingegno	30.559		1.104	
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-		-	
5) Avviamento	-		-	
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	-		-	
7) Altre:				
a) migliorie su beni di terzi	-			
b) diverse	-			
	-		-	
		30.559		1.104
II. Immobilizzazioni materiali				
1) Terreni	2.965.873		2.670.990	
2) Fabbricati:				
a) fabbricati ERP	144.598.454			
b) fabbricati non ERP	6.776.352			
	151.374.806		151.683.475	
3) Impianti e macchinari	78.383		86.845	
4) Attrezzature industriali e commerciali	1.225		2.647	
5) Mobili e arredi	9.043		14.317	
6) Attrezzature elettroniche d'ufficio	54.287		28.658	
7) Altri beni	-		2.425	
8) Immobilizzazioni in corso e acconti	10.372.185		9.783.727	
		164.855.802		164.273.084
III. Immobilizzazioni finanziarie				
1) Partecipazioni	-		-	
2) Crediti	6.508.796		6.601.537	
3) Altri titoli	-		-	
4) Strumenti finanziari derivati attivi	-		-	
		6.508.796		6.601.537
Totale immobilizzazioni (B)		171.395.157		170.875.725

		ESERCIZIO 2016		ESERCIZIO 2015	
C) Attivo circolante					
I. Rimanenze					
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		-		-	
2) Interventi in corso destinati alla vendita		967.563		967.563	
3) Lavori in corso su ordinazione		-		-	
4) Interventi finiti destinati alla vendita		3.999.092		4.047.679	
5) Acconti		-		-	
			4.966.655		5.015.242
II. Crediti, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo					
1) Verso clienti		987.792		779.080	
2) Verso imprese controllate		-		-	
3) Verso imprese collegate		-		-	
4) Verso controllanti		-		-	
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		-		-	
5 bis) Crediti tributari		94.847		747.529	
5 ter) Imposte anticipate		68.059		44.498	
5 quater) Verso altri		1.810.511		10.377.417	
			2.961.209		11.948.524
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni					
1) Partecipazioni in imprese controllate		-		-	
2) Partecipazioni in imprese collegate		-		-	
3) Partecipazioni in imprese controllanti		-		-	
3 bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		-		-	
4) Altre partecipazioni		-		-	
5) Strumenti finanziari derivati attivi		-		-	
6) Altri titoli		-		-	
			-		-
IV. Disponibilità liquide					
1) Depositi bancari e postali		8.483.127		1.797.305	
2) Assegni		-		-	
3) Denaro e valori in cassa		1.259		2.270	
			8.484.386		1.799.575
	Totale attivo circolante (C)		16.412.250		18.763.341
D) Ratei e risconti					
1) Ratei e risconti attivi		78.666		89.800	
	Totale ratei e risconti (D)		78.666		89.800
	Totale attivo		187.886.073		189.728.866

PASSIVO	ESERCIZIO 2016		ESERCIZIO 2015	
A) Patrimonio netto				
I Capitale	705.672		705.672	
III Riserve di rivalutazione	-		-	
IV Fondo di riserva	21.767.130		20.592.262	
V Riserve statutarie	-		-	
VI Altre riserve	151.811.228		153.113.801	
VII Riserva per operazioni di copertura dei rischi finanziari attesi	-		-	
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-		-	
IX Utile (perdita) dell'esercizio	880.398		1.174.868	
Totale patrimonio netto (A)		175.164.428		175.586.603
B) Fondi per rischi ed oneri				
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-		-	
2) Per imposte, anche differite	229.898		207.512	
3) Strumenti finanziari derivati passivi	-		-	
4) Altri	564.221		554.971	
Totale fondi per rischi ed oneri (B)		794.119		762.483
C) Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato		1.005.930		1.021.187
D) Debiti				
4) Debiti verso banche:				
a) mutui	2.754.951			
b) altri debiti	-			
	2.754.951		3.404.412	
5) Debiti verso altri finanziatori	626.538		648.634	
6) Acconti	1.954		1.954	
7) Debiti verso fornitori	1.573.367		2.018.057	
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	-		-	
9) Debiti verso imprese controllate	-		-	
10) Debiti verso imprese collegate	-		-	
11) Debiti verso controllanti	-		-	
11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-		-	
12) Debiti tributari	759.979		120.186	
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	115.417		104.252	
14) Altri debiti	4.110.514		4.994.399	
Totale debiti (D)		9.942.720		11.291.894
E) Ratei e risconti				
1) Ratei e risconti passivi	978.876		1.066.699	
Totale ratei e risconti (E)		978.876		1.066.699
Totale passivo		187.886.073		189.728.866

IL DIRETTORE f.f.
(Ruggero Panozzo)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Valentino Scomazzon)

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VICENZA

CONTO ECONOMICO ESERCIZIO 2016

	ESERCIZIO 2016		ESERCIZIO 2015	
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:				
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	21.600		155.192	
b) da canoni di locazione ERP	5.594.449		5.775.121	
c) da canoni di locazione non ERP	335.499		347.278	
d) altri ricavi	566.559		452.539	
		6.518.107		6.730.130
2) Variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	48.587	-	182.958
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		-		-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		367.842		300.665
5) Altri ricavi e proventi:				
a) contributi in c/esercizio	-		49.065	
b) quota contributi in c/capitale	2.710.734		2.672.226	
c) plusvalenze patrimoniali da alienazioni	979.919		1.308.785	
d) rimborsi e proventi diversi	1.180.557		1.212.076	
		4.871.210		5.242.152
Totale valore della produzione (A)		11.708.572		12.089.989
B) Costi della produzione				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		14.363		17.520
7) Per servizi:				
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	-		-	
b) altri costi per servizi	2.255.225		2.268.991	
		2.255.225		2.268.991
8) Per godimento di beni dei terzi		3.345		3.251
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	2.286.674		2.309.617	
b) oneri sociali	661.480		666.638	
c) trattamento di fine rapporto	90.787		89.360	
d) trattamento di quiescenza e simili	96.351		97.316	
e) altri costi	8.496		8.771	
		3.143.788		3.171.702
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.061		2.012	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.018.271		2.988.548	
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-		-	
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	305.640		64.942	
		3.339.972		3.055.502
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		-		-
12) Accantonamenti per rischi		56.413		129.867
13) Altri accantonamenti		-		-

		ESERCIZIO 2016		ESERCIZIO 2015	
14)	Oneri diversi di gestione:				
	a) Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996	357.576		364.387	
	b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	68.585		69.913	
	c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	15.687		16.149	
	d) altri oneri	996.243		1.393.273	
			1.438.091		1.843.722
	Totale costi della produzione (B)		10.251.197		10.490.555
	Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		1.457.375		1.599.434
C)	Proventi e oneri finanziari				
15)	Proventi da partecipazioni:				
	a) in imprese controllate	-		-	
	b) in imprese collegate	-		-	
	c) in imprese controllanti e imprese soggette al controllo di queste ultime	-		-	
	d) in altre imprese	-		-	
			-		-
16)	Altri proventi finanziari:				
	a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	145.558		156.256	
	b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-		-	
	c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-		-	
	d) proventi diversi dai precedenti	135.647		52.481	
			281.205		208.737
17)	Interessi ed altri oneri finanziari:				
	a) verso imprese controllate	-		-	
	b) verso imprese collegate	-		-	
	c) verso imprese controllanti	-		-	
	d) su mutui	40.651		104.394	
	e) altri	180		5.532	
			40.831		109.926
	Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17)		240.374		98.811
D)	Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie				
18)	Rivalutazioni:				
	a) di partecipazioni	-		-	
	b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-		-	
	c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-		-	
	d) di strumenti finanziari derivati	-		-	
			-		-
19)	Svalutazioni:				
	a) di partecipazioni	-		-	
	b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-		-	
	c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-		-	
	d) di strumenti finanziari derivati	-		-	
			-		-
	Totale rettifiche di valore di attività finanziarie (18-19)		-		-

	ESERCIZIO 2016		ESERCIZIO 2015	
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)		1.697.749		1.698.245
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		817.351		523.377
21) Utile (perdita) dell'esercizio		880.398		1.174.868

IL DIRETTORE f.f.
(Ruggero Panozzo)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Valentino Scomazzon)

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
Via Btg. Framarin 6 - 36100 VICENZA
iscritta al Registro delle Imprese n. 00165800244
C.F. e P.I. n. 00165800244

NOTA INTEGRATIVA BILANCIO CONSUNTIVO 2016

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio di esercizio è stato redatto come richiesto dalla L.R. 10/95 secondo la normativa del codice civile, interpretata e integrata dai Principi Contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e Ragionieri, ed è costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico (preparati in conformità agli schemi di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5.8.2004 approvata con D.G.R. n. 2416/2004) e dalla presente nota integrativa.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991, dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale sopra riportata e 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.

Ai fini di una più chiara presentazione dei prospetti di bilancio, le voci precedute da numeri arabi con importo uguale a zero sono state omesse ai sensi dell'art. 2423 ter n. 2 c.c.. Inoltre, nella presente nota integrativa gli importi sono espressi in unità di euro salvo diverse indicazioni. Nello schema di bilancio gli importi esposti in unità di euro sono stati ricavati mediante arrotondamento, con inserimento dell'eventuale differenza alla voce VII b) "Altre riserve" per quanto riguarda lo stato patrimoniale e tra i "Proventi e oneri straordinari" per il conto economico.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2016 in osservanza dell'art. 2426 c.c. sono i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

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

I costi per software sono ammortizzati in tre anni.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti ed indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene. In applicazione del principio di rilevanza, così come previsto dall'art. 2423 del codice

civile, non si procede allo scorporo dei terreni dai fabbricati civili per la relativa esclusione dalla procedura di ammortamento. Dal punto di vista civilistico e fiscale l'operazione di non ammortamento dei terreni risulta "irrilevante" ai sensi dell'art. 2423 c.c. in quanto gli ammortamenti tecnici dei fabbricati sono civilisticamente neutralizzati dalla 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 fiscale. Il procedere con ammortamenti dei terreni abbinati ai fabbricati non influenza pertanto le decisioni degli utilizzatori delle informazioni di bilancio, in primo luogo la Regione Veneto, ente di controllo dell'attività delle Ater.

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.

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.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni sono state valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione comprensivo degli oneri accessori.

Rimanenze

Sono valutate al minore tra il costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, incrementato dai costi per gli stati di avanzamento lavori di edificazione e dagli oneri relativi alla progettazione e direzione lavori, ed il corrispondente valore di mercato.

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 il criterio del costo ammortizzato né l'attualizzazione del valore dei crediti prevista dall'art. 2426 n. 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 le 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 infatti determinati in misura fissa per tutta la durata della dilazione e sono applicati in forza di Leggi Regionali che fissano inderogabilmente le condizioni di cessione degli alloggi.

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

Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione obbligatoria a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Riconoscimento dei ricavi

I proventi per le cessioni sono riconosciuti quando il passaggio di proprietà è avvenuto. 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 tre classi delle immobilizzazioni (immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie) sono allegati 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.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

La voce Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno comprende a fine esercizio i seguenti diritti:

	Saldo al 31.12.2016
Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno - software	<u>30.559</u>
Totale	<u><u>30.559</u></u>

Nell'esercizio la voce ha registrato un incremento di € 29.455 per effetto di acquisizione di nuovo software per € 45.515 a fronte di quote d ammortamento, effettuato in tre anni, pari a € 16.060.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I principali incrementi dell'esercizio hanno riguardato:

- terreni	€	294.883
- fabbricati in piena proprietà	€	462.319
- macchine d'ufficio elettroniche	€	25.629

I principali decrementi sono relativi a:

- fabbricati in proprietà superficiaria	€	700.460
- sede	€	70.528
- impianti generici	€	8.462
- attrezzature	€	1.422
- mobili e arredi	€	5.274
- autovetture	€	1.454
- altri beni materiali non strumentali	€	971

Dalla cessione di immobilizzazioni materiali sono emerse plusvalenze per € 979.919, di cui € 288.032 su 6 alloggi ceduti ai sensi della L.R. 29/02, € 653.994 su 15 alloggi ceduti ai sensi della L.R. 7/2011 ed € 37.893 sulla cessione di un negozio; si sono invece registrate minusvalenze di € 6.553 sulla cessione di un alloggio ai sensi della L.R. 29/02 e di € 9.134 sulla cessione di un altronegozio.

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.

Le aliquote applicate sono le seguenti:

- sede	3,00%
- fabbricati non strumentali e negozi	1,50%
- impianti generici (climatizzazione sede)	7,50%
- attrezzature	15,00%
- impianti di allarme, fotografici e audiovisivi	30,00%
- mobili	12,00%
- arredi	15,00%
- macchine d'ufficio elettroniche e CED	20,00%
- autovetture	25,00%

Immobilizzazioni in corso

Tale voce, suddivisa in acconti e lavori in corso, contabilizza i costi per interventi edilizi destinati alla locazione come desunti dallo stato di avanzamento dei lavori; al completamento delle opere, si provvede a stornare tale voce e ad incrementare quella relativa ai beni realizzati.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Tale voce è costituita da:

- crediti che l'Azienda vanta nei confronti dei cessionari di alloggi per le rate del debito residuo garantito da ipoteca legale per € 6321.792;
- altri crediti di natura finanziaria per € 44.166
- crediti verso Cassa DD.PP. per mutui da erogare per € 142.838.

	Saldo al 31.12.2016			
	Scadenze in anni			
	Totale	Entro 1	Da 1 a 5	Oltre 5
Crediti verso cessionari ed altri	6.365.958	850.455	2.721.973	2.793.530
Crediti verso Cassa DD.PP.	142.838	---	142.838	---
Totale	6.508.796	850.455	2.864.811	2.793.530

ATTIVO CIRCOLANTE

RIMANENZE

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	Giacenza al 31.12.2016	Giacenza al 31.12.2015	Variazione	
Interventi in corso destinati alla vendita	967.563	967.563	-	-
Lavori in corso su ordinazione	-	-	-	-
Interventi finiti destinati alla vendita	3.999.092	4.047.679	-	48.587
Totale	4.966.655	5.015.242	-	48.587

CREDITI

Crediti verso utenti e clienti

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	Lordo	Fondo Svalutazione	Valore Netto
Crediti verso utenti:			
- esigibili entro l'esercizio	1.364.946	(377.154)	987.792
- per indennità di mora	6.898	(6.898)	-
Totale	1.371.844	(384.052)	987.792

I crediti verso utenti, tutti esigibili entro l'esercizio successivo, derivano principalmente dalla bollettazione dei canoni di locazione, delle rate di riscatto e delle quote accessorie. Il fondo svalutazione crediti che accoglie gli accantonamenti per rischi di insolvenza è ritenuto congruo a coprire le perdite prevedibili alla data di bilancio; il dato è stato ricavato attraverso un esame analitico delle pratiche di morosità di inquilini affidate all'ufficio legale dell'azienda nonché dei crediti derivanti da fatture.

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

Fondo al 31.12.2015	Utilizzi	Accantonamenti	Fondo al 31.12.2016
187.025	115.511	305.640	377.154

La situazione del fondo rischi su crediti per indennità di mora è invece la seguente:

Fondo al 31.12.2015	Utilizzi	Accantonamenti	Fondo al 31.12.2016
10.231	761	- 2.572	6.898

Crediti verso altri

Tale voce risulta così composta:

	Saldo al 31.12.2016
- Crediti verso Stato e Regione per erogazione finanziamenti	278.304
- Crediti verso Comuni e altri Enti	82.234
- Credito verso Erario per IRPEG – ILOR da rimborsare	17.325
- Credito verso Erario per IVA da dichiarazione	50.014
- Credito verso Erario per imposte anticipate	68.059
- Credito verso Erario per istanza rimborso Ires per deduz.Irap	25.408
- Credito verso Erario per imposta di bollo virtuale	2.100
- Credito verso INPS F.do Tesoreria e indennità malattia-matern.	4.352
- Fornitori c/anticipi	312.669
- Crediti per interessi su depositi	420
- Crediti per anticipazioni da recuperare	647.850
- Crediti per contributi c/esercizio da incassare	51.158
- Crediti per rate spese condominiali su bilanci preventivi	347.702
- Altri	85.822
Totale	<u>1.973.417</u>

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

La voce Tesoreria accoglie per € 8.377.830 la giacenza di cassa al 31.12.2016 dell'Azienda, come risultante del rendiconto presentato dalla Banca Popolare di Vicenza incaricata di svolgere il servizio di cassa; questo importo deve essere integrato con i

movimenti effettivamente intervenuti sul c/c bancario alla suddetta data, il cui ammontare porta ad un saldo effettivo a fine esercizio di € 8460.361.

Alla stessa data il c/c postale utilizzato per gli incassi derivanti dalla bollettazione presenta un saldo di € 10.459 mentre i saldi di c/c presso altre banche ammontano a € 12.307. Il saldo della cassa interna è pari a € 1.259.

RATEI E RISCOINTI

Al 31 dicembre tale raggruppamento è così composto:

Risconti attivi	Ripartizione in anni			
	entro 1	da 1 a 5	oltre 5	
- Risconti attivi	39.073			
- Risconti attivi pluriennali (cessioni rat. L.560)	39.593	13.578	22.820	3.195
Totale complessivo	78.666	13.578	22.820	3.195

CONTI D'ORDINE

Ammontano a € 6.917.831 con la seguente composizione:

- Giacenza conto Fondi C.E.R. Banca d'Italia	1.132.387
- Giacenza conto Fondi L. 560/93 Banca d'Italia	5.258.240
- Deposito c/c vincolato Cassa DD.PP.	331.549
- Fideiussioni a favore di terzi	195.655
Totale	6.917.831

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

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

CAPITALE DI DOTAZIONE

Il Capitale di Dotazione al 31 dicembre 2016 ammonta a € 705.672. Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

FONDO DI RISERVA

Il fondo di riserva ordinario è passato da € 20.592.262 a € 21.767.130 a seguito della destinazione dell'utile relativo all'esercizio 2015.

ALTRE RISERVE

Questa voce accoglie, in poste distinte per rilevanza fiscale, i contributi in conto capitale erogati a favore dell'Azienda per il finanziamento delle opere di edilizia residenziale. I contributi in conto capitale sono contabilizzati per competenza. Gli incrementi sono dovuti ai contributi incassati nell'esercizio mentre i decrementi conseguono agli accreditamenti a conto economico per compensare la contabilizzazione degli ammortamenti degli stabili già beneficiari del contributo (punto 5 Valore della Produzione). Si sottolinea che dall'1.1.1998 i finanziamenti per l'edilizia residenziale pubblica non sono considerati contributi in c/capitale ai fini IRES, come disposto dalla modifica all'art. 88 comma 3° lettera b) del T.U.I.R. introdotta con legge n. 449/97, mentre ai fini IRAP esiste una disposizione interpretativa del Ministero che li considera imponibili.

Nell'esercizio le variazioni sono state le seguenti:

	Fondi al 1.1.2016	Incrementi e/o rettifiche	Accreditamenti C/E	Fondi al 31.12.2016
Riserva non tassata (sospens. imposta)	66.413.050	----	----	66.413.050
Finanziamenti e.r.p. da 1.01.1998	85.449.134	1.408.160	2.688.720	84.168.574
Riserva acquisizione alloggi Stato a titolo gratuito	1.251.618	----	22.014	1.229.604

Dell'importo di € 1.408.160 relativo ai finanziamenti maturati e richiesti nell'esercizio 2016, una quota di € 250.600 risulta ancora da incassare a fine anno.

UTILE D'ESERCIZIO

Rappresenta il risultato economico positivo dell'esercizio pari a € 880.398 che viene destinato a fondo di riserva come da disposizione statutaria.

PASSIVITA'

FONDI PER IMPOSTE

Nell'esercizio è stato utilizzato il fondo imposte differite per la quota di Ires pari a € 51.878 dovuta sulle plusvalenze e sopravvenienze attive rateizzate nell'anno precedente e sono state rilevate imposte differite per un importo di € 94.072 a seguito del frazionamento in 5 anni delle plusvalenze su cessione di alloggi realizzate nell'esercizio, pari a € 979.919; è stato inoltre operato uno storno di € 19.808 per rettifica dell'importo accantonato a seguito della riduzione dell'aliquota Ires a partire dall'anno 2017. A fine esercizio il fondo imposte differite ammonta a € 229.898.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

L'ammontare accantonato ai fondi rischi ed oneri è passato nell'esercizio da € 554.971 a € 564.221 per effetto di utilizzi degli accantonamenti per € 110.814 per pagamento di contributi di malattia e maternità a chiusura del contenzioso con l'INPS. Sono invece stati effettuati accantonamenti per un importo di € 56.413 per i canoni di locazione maturati nell'esercizio su contratti con opzione di acquisto a favore dei locatari e di € 63.651 a fondo manutenzione alloggi per la quota non versata dello 0,50% sul valore locativo degli alloggi sfitti.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

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

Saldo 1.1.2016		1.021.187
Quota maturata e accantonata a conto econ.		17.831
Indennità liquidate nell'esercizio:		
- n. 1 dipendente cessato	15.057	
- n. 1 anticipazione 70%	<u>15.000</u>	30.057
Compensazione imposta rivalutazione T.F.R.		<u>3.031</u>
Totale		<u><u>1.005.930</u></u>

DEBITI

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

Debiti verso banche

Il debito residuo al 31/12/2016 per mutui ricevuti in acollo per acquisto di alloggi ammonta a € 2.754.951.

Debiti verso altri finanziatori

Si tratta del debito residuo per mutui in ammortamento con la Cassa Depositi e Prestiti, che è passato nell'esercizio da € 648.634 a € 626.58, di cui la quota in scadenza nel prossimo esercizio è pari a € 23.403.

Acconti

La voce accoglie un acconto per servitù di passaggio per un importo di € 1.954.

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori ammontano a € 1.573.367, con una riduzione di € 444.690 rispetto all'esercizio precedente.

Di tali debiti un importo di € 936.804 si riferisce a prestazioni di competenza dell'esercizio in attesa di fattura o pagamento al 31.12.2016, soprattutto per lavori di manutenzione alloggi.

Debiti tributari

La composizione della voce è la seguente:

	Saldo 31.12.2016
- Debito verso Erario per saldo Ires	168.971
- Debito verso Erario per saldo Irap	295.067
- Debito verso Erario per Iva mese di dicembre	2.146
- Debito verso Erario per imp.bollo su documenti informatici	230
- Debito verso Erario per imposta sost.rivalutaz. TFR	1.091
- Debiti verso Erario per imposta di registro contratti locazione	194.523
- Debiti verso Erario per ritenute lav. dipendente	95.602
- Debiti verso Erario per ritenute lav. autonomo	2.349
	<hr/>
Totale	<u>759.979</u>

Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Tale voce, che al 31 dicembre 2016 ammonta a € 115417, si riferisce per € 14.777 ai debiti a fine anno verso questi istituti per le quote dei contributi a carico dell'Azienda e dei dipendenti o collaboratori, per € 21.472 a somme da versare a Previandai e Previambiente per la previdenza integrativa dei dipendenti, per € 1.955 a importi dovuti al Fondo per l'assistenza sanitaria integrativa FASDA e per € 6.872 al T.F.R. del mese

di dicembre da versare al Fondo Tesoreria Inps per i dipendenti che non lo hanno conferito alla previdenza integrativa.

Una ulteriore quota di € 70.341 è relativa a contributi a carico Azienda su retribuzioni e/o compensi da liquidare nell'anno successivo (53.941) e su ferie non godute al 31.12.2016 (16.400).

Altri debiti

La composizione della voce è la seguente:

	Saldo 31.12.2016
- Debiti per Gestione Speciale	1.273.946
- Debiti verso personale dipendente	246.085 *
- Debiti per depositi cauzionali	1.193.239
- Debiti verso inquilini ed assegnatari	30.272
- Debiti per fondo sociale Comuni	68.585
- Debiti per canoni incassati per conto Comuni	107.326
- Altri debiti	<u>1.191.061</u>
Totale	<u><u>4.110.514</u></u>

* di cui € 59.773 per ferie non godute.

Per quanto riguarda i debiti per Gestione Speciale, l'ammontare che scade nel prossimo esercizio è pari a € 602.933, di cui € 357.576 da versare al fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica e € 245.357 nell'apposito conto presso la Tesoreria Provinciale dello Stato per introiti di cui alla Legge 560/93 al lordo delle trattenute spettanti all'Azienda per compenso contabilizzazione fondi.

RATEI E RISCOINTI

Al 31 dicembre tale raggruppamento è così composto:

	Saldo al 31.12.2016	Ripartizione in anni		
		entro 1	da 1 a 5	oltre 5
Ratei passivi	3.476			
Risconti passivi:				
- Risconti passivi pluriennali				
cessioni rateali L. 560/93	39.593	13.578	22.820	3.195
cessioni rateali L.R. 29/02	774.553	100.836	305.457	368.260
cessioni rateali L.R. 7/2011	70.522	17.278	44.038	9.206
cessioni rateali fondi propri	<u>78.810</u>	5.922	21.837	51.051
	963.478	<u>137.614</u>	<u>394.152</u>	<u>431.712</u>
- Altri risconti passivi	<u>11.922</u>			
Totale complessivo	<u><u>978.876</u></u>	<u>137.614</u>	<u>394.152</u>	<u>431.712</u>

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

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

	<u>2016</u>
- Ricavi delle vendite di immobili	21.600
- Canoni locazione e.r.p.	5.594.449
- Canoni locazione non e.r.p.	335.499
- Canoni diversi	52.973
- Proventi amministrazione stabili	243.609
- Rimborsi e proventi manutenzione stabili	2.892
- Corrispettivi diversi	<u>267.085</u>
Totale ricavi	<u><u>6.518.107</u></u>

VARIAZIONE RIMANENZE PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE E FINITI

A fine esercizio si rileva una variazione negativa delle rimanenze per interventi destinati alla vendita in corso e ultimati di € 48.587.

INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

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

	<u>2016</u>
- Incrementi per interventi costruttivi	192.957
- Incrementi per interventi risanamento e ristruttur.	65.000
- Incrementi per interventi manutenzione straord.	<u>109.885</u>
Totale incrementi immobilizzazioni	<u><u>367.842</u></u>

ALTRI RICAVI E PROVENTI

Tale voce è così composta:

	<u>2016</u>
- Quota contributi c/capitale per amm.to alloggi erp	2.710.734
- Plusvalenze cessione n. 6 alloggi L.R. 29/02	288.032
- Plusvalenze cessione n. 15 alloggi L.R. 7/11	653.994
- Plusvalenza cessione n. 1 negozio in Vicenza	37.893
- Rimborsi e proventi diversi	192.549

- Rimborsi per Gestione Speciale	4.327
- Sopravvenienze e insussistenze attive	785.252
- Estinzione diritti prelazione L. 560/93	41.368
- Estinzione diritti prelazione L.R. 18/06	<u>157.061</u>
Totale altri ricavi e proventi	<u><u>4.871.210</u></u>

Le sopravvenienze attive/insussistenze passive sono costituite principalmente da:

- rettifica fondo rischi su crediti per indennità di mora € 2.572;
- canoni arretrati da accertamento redditi inquilini e revisioni € 4.610;
- rettifica di costi rilevati in precedenti esercizi € 18.835;
- introiti di competenza di precedenti esercizi € 37.189;
- penale contrattuale e risarcimento danni per canoni non percepiti a carico impresa Costruzioni Miotti in liquidazione (accordo transattivo) € 369.968;
- maggior valore area in Thiene a seguito permuta € 154.882;
- acquisizione immobile a titolo gratuito dal Comune di Malo € 140.000;
- rettifica dichiarazione IRES anno 2015 € 1.458;
- rettifica positiva Iva su beni ammortizzabili ai sensi art.19 bis2 DPR 633/72 € 55.738.

COSTI DELLA PRODUZIONE

COSTI PER ACQUISTI

La composizione della voce in oggetto è la seguente:

	<u>2016</u>
- Attrezzature e materiali per uffici	<u>14.363</u>
Totale	<u><u>14.363</u></u>

COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

	<u>2016</u>
- Costi amministrativo-general	395.260
- Costi amministrazione stabili	347.997
- Costi manutenzione stabili	1.413.477
- Costi per interventi edilizi	<u>98.491</u>
Totale	<u><u>2.255.225</u></u>

Il costo di manutenzione stabili comprende un accantonamento a fondo manutenzione alloggi di € 63.651.

Nel dettaglio dei costi generali esposto nel prospetto di riclassificazione del conto economico per aree di attività, la voce residuale "Diversi" pari a € 88.458 comprende principalmente spese di pubblicità per € 3.770, spese per trasferte dipendenti per €

2.326, costi per servizi ai dipendenti (buoni pasto, medicina del lavoro, assicurazione RC colpa lieve) per € 60.855 e rimborsi spese per trocini per € 9.551.

COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

In questa voce compare il costo di noleggio di una stampante per un importo di € 3.345.

COSTI PER IL PERSONALE

La ripartizione di tali costi, già fornita nel conto economico, è così composta:

	<u>2016</u>
- Salari e stipendi	2.286.674
- Oneri sociali	661.480
- Trattamento di fine rapporto	90.787
- Trattamento di quiescenza e simili	96.351
- Altri costi per il personale	<u>8.496</u>
Totale	<u><u>3.143.788</u></u>

Sono stati imputati all'esercizio i costi per ferie non godute (compresi nella voce "Salari e stipendi" e "Oneri sociali" per i relativi contributi), oltre a tutti gli altri emolumenti ed oneri riflessi da corrispondere nell'anno 2017 ma di competenza economica dell'esercizio 2016.

Per i movimenti relativi al personale in servizio si rinvia alla tabella allegata alla relazione sulla gestione, precisando che nel 2016 sono stati assunti a tempo determinato n. 4 dipendenti di 5° livello in base ad apposita autorizzazione regionale.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

La ripartizione nelle tre sottovoci è già presentata nel conto economico.

La lettera d) "Svalutazioni dei crediti e delle disponibilità liquide" comprende l'accantonamento al fondo svalutazione crediti di € 305.640; l'importo è particolarmente elevato in quanto comprende una svalutazione dell'85% della penale di € 295.885 rilevata nell'esercizio a carico dell'impresa Costruzioni Miotti s.p.a. in liquidazione e concordato preventivo e riconosciuta come credito chirografario.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI ED ONERI

E' stato effettuato un accantonamento di € 56.413 a fronte di canoni di locazione di alloggi che dovranno essere scomputati dal prezzo in caso di esercizio dell'opzione di acquisto da parte dei conduttori.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale voce è composta da:

	<u>2016</u>
- Quota fondo regionale e.r.p. ex art.19 L.R. 10/96	357.576
- Quota fondo sociale ex art.21 L.R. 10/96	68.585
- Minusvalenza cessione n. 1 alloggio L.R. 29/02	6.553
- Minusvalenza cessione n. 1 negozio in Vicenza	9.134
- IMU	107.796
- TASI	7.288
- I.V.A indetraibile pro-rata	349.151
- Imposta di bollo e di registro	213.848
- Altre imposte e tasse d'esercizio (non sul reddito)	79.089
- Imposte relative a esercizi precedenti	608
- Sopravvenienze e insussistenze passive	150.579
- Quota interessi alloggi ceduti L. 560 contabilizzata in G.S.	18.108
- Estinzione diritti prelazione da versare	41.368
- Altri	28.408
Totale	<u><u>1.438.091</u></u>

Le sopravvenienze passive/insussistenze attive derivano principalmente da:

- annullamento di crediti insussistenti verso assegnatari € 4.827;
- altre rettifiche contabili relative a crediti o ricavi precedenti esercizi € 463;
- spese condominiali di competenza di precedenti esercizi € 89.653;
- altri costi di competenza di precedenti esercizi € 55.636.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

ALTRI PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni ammontano a € 281.205, di cui € 18.108 sono relativi a quote interessi su cessioni rateali L. 560/93 da contabilizzare nella Gestione Speciale (vedi "Oneri straordinari"), mentre gli interessi su cessioni rateali ai sensi della L.R. 29/02 ammontano a € 101.611, ai sensi della L.R. 7/2011 a € 18.665 e per alloggi costruiti con fondi propri sono pari a € 6.091.

I proventi finanziari diversi sono così suddivisi:

	<u>2016</u>
- interessi attivi su c/c bancari	131.184
- interessi attivi diversi	4.463
Totale	<u><u>135.647</u></u>

INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Tale voce risulta così composta:

	<u>2016</u>
- interessi su altri debiti (depositi cauzionali e vari)	180
- interessi su mutui senza contributo Stato	<u>40.651</u>
Totale	<u><u>40.831</u></u>

IMPOSTE SUL REDDITO

L'onere a carico dell'esercizio per imposte sul reddito è pari a € 817.351, di cui € 461.279 per IRES ed € 356.072 per IRAP. Per quest'ultima imposta la quota teorica derivante dalla tassazione dei finanziamenti in conto capitale rilevati nell'esercizio è pari a € 381.139, il che significa che al netto di questa componente l'imponibile IRAP sarebbe negativo.

Si fornisce il seguente prospetto riepilogativo delle imposte anticipate e differite rilevate nell'esercizio, precisando che nelle colonne "utilizzo" è compreso lo storno per riduzione dell'aliquota Ires dall'esercizio 2017, pari a € 3.801 per le imposte anticipate e a € 19.808 per le imposte differite:

Imposta	Dichiaraz. Unico	Imposte anticipate		Imposte differite		Competenza 2016
		Utilizzo	Rilev.2016	Utilizzo	Rilev.2016	
IRES	462.454	18.431	41.992	71.686	94.072	461.279
IRAP	356.072	-	-	-	-	356.072
Totale	818.526	5.317	22.607	-	207.512	817.351

ALTRE INFORMAZIONI RICHIESTE

In base a quanto previsto al punto 16 dell'art. 2427 del codice civile, si specifica che i compensi e rimborsi spese spettanti per l'anno 2016 al Commissario Straordinario ammontano a € 38.087, mentre i compensi per i revisori dei conti risultano pari a € 16.303, di cui € 12.145 per il Collegio in carica fino al 28/08/2016 ed € 4.158 per il Revisore Unico dei Conti.

Sono allegati alla presente i prospetti relativi alle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Vicenza lì, 27 giugno 2017

IL DIRETTORE f.f.
(Ruggero Panozzo)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Valentino Scomazzon)

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI
IMMATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016
(importi in euro)**

Immobilizzazioni (Lire milioni)	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale						
	Costo		Fondi	Saldo	Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti	Ammortam.	(Svalutaz.) Ripristini	Rivalutaz.	Costo		Fondi	Saldo			
	Originario	Rivalutazioni	ammortam.	Svalutazioni							1.1.2016	originario	Rivalutaz.	Svalutaz.	ammortam.	31.12.2016	
Costi di impianto e di ampliamento											0	0	0	0	0		
Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità											0	0	0	0	0		
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	278.583		0	277.479	0	1.104	45.515	0	0	16.060	0	0	324.098	0	0	293.539	30.559
Concessione, licenze, marchi e diritti simili																	
Avviamento																	
Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali																	
Totale	278.583		0	277.479	0	1.104	45.515	0	0	16.060	0	0	324.098	0	0	293.539	30.559

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI
MATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016
(importi in euro)

Immobilizzazioni (Lire milioni)	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale					
	Costo Originario	Rivalutaz.	Fondi ammortam.	Svalutaz.	Saldo 1.1.2016	Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti	Ammortam.	(Svalutaz.) Ripristini	Rivalutaz.	Costo originario	Rivalutaz.	Svalutaz.	Fondi ammortam.	Saldo 31.12.2016
			(*)					(**)								(*)
Terreni	2.670.990	0	0	0	2.670.990	294.882	0	0	0	0	0	2.965.873	0	0	0	2.965.873
Sede	2.350.947	0	1.563.843	0	787.104	0	0	0	70.528	0	0	2.350.947	0	0	1.634.371	716.576
Fabbricati in proprietà	114.470.149	0	17.596.435	0	96.873.714	195.148	2.126.433	110.908	1.748.353	0	0	116.640.034	0	0	19.304.001	97.336.033
Fabbricati in proprietà superficiaria	77.526.635	0	23.503.978	0	54.022.657	3.345	687.792	223.570	1.168.026	0	0	77.868.420	0	0	24.546.223	53.322.197
Fabbricati in promessa di vendita					0							0	0	0	0	0
Impianti e macchinari	112.822	0	25.977	0	86.845	0	0	0	8.462			112.822	0	0	34.439	78.383
Attrezzature industriali e commerciali	109.706	0	107.059	0	2.647	166	0	0	1.588	0	0	109.872	0	0	108.647	1.225
Mobili e arredi	393.191		378.874		14.317	1.175	0	0	6.449	0	0	394.366	0	0	385.323	9.043
Attrezzature elettron.	785.874		757.216		28.658	38.069	0	0	12.440	0	0	823.943	0	0	769.656	54.287
Altri beni materiali	266.741	0	264.316	0	2.425	0	0	0	2.425	0	0	266.741	0	0	266.741	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	9.783.727	0	0	0	9.783.727	3.413.187	-2.824.729	0	0	0	0	10.372.185	0	0	0	10.372.185
Totale	208.470.782	0	44.197.698	0	164.273.084	3.945.972	-10.504	334.478	3.018.271	0	0	211.905.203	0	0	47.049.401	164.855.802
(*) Di cui anticipati			0					0	0						0	
(**) Di cui:																
Costo								501.047								
Rivalutazioni								0								
Svalutazioni								0								
Ammortamenti								166.569								
								<u>334.478</u>								

La differenza negativa di € 10.504 nella colonna "Riclassificazioni" è dovuta a lavori di ripristino alloggi sfitti imputati a costo d'esercizio

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI
FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016
(importi in euro)**

Immobilizzazioni (Lire milioni)	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale	
	Costo Originario	Rivalutazioni	Svalutazioni	Saldo 1.1.2016	Incrementi	Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz.	(Svalutaz.) Ripristini	Valutazione metodo P.N.	Saldo 31.12.2016	di cui: Rivalutaz.
Partecipazioni												
Imprese controllate				0							0	
- valutate secondo il metodo del patrimonio netto				0							0	
- valutate secondo il metodo del costo				0							0	
Imprese collegate				0							0	
Altre imprese	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti												
Verso imprese controllate				0							0	
Verso imprese collegate				0							0	
Verso imprese controllanti				0							0	
Verso altri	6.601.537	0	0	6.601.537	718.248		810.989	0	0	0	6.508.796	0
Totale	6.601.537	0	0	6.601.537	718.248	0	810.989	0	0	0	6.508.796	0
Altri titoli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale complessivo	6.601.537	0	0	6.601.537	718.248	0	810.989	0	0	0	6.508.796	0

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' - ESERCIZIO 2016

	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	RICAVI-COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
	AMMINISTRAZIONE	MANUTENZIONE					
A) VALORE DELLA PRODUZIONE							
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni							
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita							
- ricavi vendite edilizia agevolata				-			-
- ricavi vendite edilizia calmierata				21.600			21.600
- ricavi vendite diverse			-				-
b) canoni locazione ERP	5.594.449	-					5.594.449
c) canoni locazione non ERP	335.499	-					335.499
d) altri ricavi							
- canoni immobili di terzi in gestione	-	-					-
- canoni locazione diversi	2.572	-				49.657	52.229
- indennizzo da occupanti abusivi alloggi	-	-					-
- canoni di aree	744	-					744
- corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	243.609	-					243.609
- corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	-	2.892					2.892
- corrispettivi per servizi a rimborso	-	-					-
- corrispettivi diversi	-	-	267.085				267.085
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.176.873	2.892	267.085	21.600	-	49.657	6.518.107
2) Variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti							
- variazioni interventi in corso per la vendita			-	-			-
- variazioni interventi finiti per la vendita			-	48.587			48.587
Totale variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti	-	-	-	48.587	-	-	48.587
3) Variazioni di lavoro in corso su ordinazione			-	-			-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			367.842				367.842
5) Altri ricavi e proventi:							
a) contributi in c/esercizio					-		-
b) quota contributi in c/capitale					2.710.734		2.710.734
c) plusvalenze patrimoniali da alienazioni							
- alienazione alloggi ex L. 560/1993					-		-
- alienazione alloggi ex L.R. 11/2001					288.032		288.032
- alienazione alloggi ex L.R. 7/2011					653.994		653.994
- alienazione cespiti diversi					37.893		37.893
d) rimborsi e proventi diversi							
- proventi da estinzione diritti prelazione					198.429		198.429
- altri proventi e rimborsi	325.513	39.048	304.755	-	4.327	308.485	982.128
Totale altri ricavi e proventi	325.513	39.048	304.755	-	3.893.409	308.485	4.871.210
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	6.502.386	41.940	939.682	26.987	3.893.409	358.142	11.708.572
B) COSTI DELLA PRODUZIONE							
6) Per materie prime, sussidiari, di consumo e merci							
- acquisto materiali edili							-
- immobili per interv. ed. agevolata destinati alla vendita							-
- costi per realizzazione interv. edilizia agevolata							-
- immobili per interv. ed. calmierata destinati alla vendita							-
- costi per realizzazione interv. edilizia calmierata							-
- altri acquisti	34						14.363
- variazioni di acquisti per resi, abbuoni e premi						14.329	-
	34	-	-	-	-	14.329	14.363
7) Per servizi							
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita			-	-			-
b) altri costi per servizi							2.255.225

	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	RICAVI-COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
	AMMINISTRAZIONE	MANUTENZIONE					
COSTI GENERALI							
Indennità e rimborsi amministratori e revisori conti rappresentanza						62.197	
affitti e costi servizi e manutenzione uffici						956	
posta e telefoni						111.766	
gestione automezzi						31.247	
gestione sistema informativo						15.999	
partecipazione a corsi, seminari, convegni						57.936	
consulenze e prestazioni professionali						5.660	
diversi						21.041	
						88.458	
COSTI GESTIONE STABILI							
a) Costi di amministrazione stabili							
- assicurazioni	134.629						
- incarichi legali	16.483						
- diversi	196.885						
b) Costi di manutenzione stabili							
- incarichi tecnici		16.662					
- corrispettivi di appalto		1.274.762					
- diversi		122.053					
c) Costi per servizi a rimborso	-	-					
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
progettazione			-	-			
direzione lavori			-	-			
commissioni e collaudi			12.463	-			
consulenze tecniche			47.099	-			
procedimenti legali			32.945	-			
diversi			5.984	-			
Totale costi per servizi	347.997	1.413.477	98.491	-	-	395.260	2.255.225
8) Per godimento beni di terzi						3.345	3.345
9) Per il personale							
a) salari e stipendi	611.280	240.375	774.394	-	-	660.625	2.286.674
b) oneri sociali	176.828	69.535	224.014	-	-	191.103	661.480
c) trattamento di fine rapporto	24.269	9.544	30.746	-	-	26.228	90.787
d) trattamento di quiescenza e simili	25.757	10.128	32.630	-	-	27.836	96.351
e) altri costi	-	-	-	-	-	8.496	8.496
Totale costi per il personale	838.134	329.582	1.061.784	-	-	914.288	3.143.788
10) Ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
- ammortamento software						16.061	16.061
- ammortamento migliorie su beni di terzi						-	-
- ammortamento costi pluriennali diversi						-	-
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
- ammort. stabili con contributo in locazione	88.321				2.710.734	-	2.799.055
- ammort. stabili con risorse proprie in locazione	117.324					-	117.324
- ammort. stabili di proprietà uso diretto						70.528	70.528
- ammortamenti diversi	971					30.393	31.364
c) altre svalutazione delle immobilizzazioni						-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
- accantonamento per rischi su crediti	54.138		251.502			-	305.640
Totale ammortamenti e svalutazioni	260.754	-	251.502	-	2.710.734	116.982	3.339.972
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, ecc.							-

	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	RICAVI-COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
	AMMINISTRAZIONE	MANUTENZIONE					
12) Accantonamento per rischi	56.413					-	56.413
13) Altri accantonamenti - ammortamento finanziario stabili in dir. di superficie							-
14) Oneri diversi di gestione							
a) Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996	357.576						357.576
b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	68.585						68.585
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni							
- alienazione alloggi ex L. 560/1993					-		-
- alienazione alloggi ex L.R. 11/2001					6.553		6.553
- alienazione alloggi ex L.R. 7/2011					-		-
- alienazione cespiti diversi					9.134		9.134
d) altri oneri							
- imposta di bollo e registro	213.848						213.848
- IVA	349.151						349.151
- imposte locali sugli immobili	115.084						115.084
- altre imposte e tasse	45.015						45.015
- imposte relative a esercizi precedenti	608					34.074	79.089
- perdite su crediti	-						608
- altri costi correnti	95.231	2.199	47.719		59.476	33.838	238.463
Totale oneri diversi di gestione	1.245.098	2.199	47.719	-	75.163	67.912	1.438.091
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.748.430	1.745.258	1.459.496	-	2.785.897	1.512.116	10.251.197
VALORE PRODUZIONE - COSTI PRODUZIONE (A-B)	3.753.956	1.703.318	519.814	26.987	1.107.512	1.153.974	1.457.375
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI							
15) Proventi da partecipazioni:							
a) in imprese controllate						-	-
b) in imprese collegate						-	-
c) in imprese controllanti e soggette al controllo di queste ultime						-	-
d) in altre imprese						-	-
16) Altri proventi finanziari:							
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni					18.108	127.450	145.558
b) da titoli iscritti nelle immobilizz. che non costituiscono partecipazioni							-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni							-
d) proventi diversi dai precedenti							
- interessi attivi su mutui da erogare							-
- interessi attivi presso banche e Amm. Postale						131.184	131.184
- interessi su crediti v/assegnatari							-
- interessi su crediti v/cessionari							-
- interessi attivi diversi						4.463	4.463
Totale proventi finanziari	-	-	-	-	18.108	263.097	281.205
17) Interessi ed altri oneri finanziari:							
a) verso imprese controllate						-	-
b) verso imprese collegate						-	-
c) verso imprese controllate						-	-
d) su mutui	40.651					-	40.651
e) altri							
- interessi bancari su prestiti							-
- spese su depositi bancari e postali							-
- interessi su debiti verso fornitori							-
- interessi su depositi cauzionali						110	110
- interessi e oneri diversi						70	70
Totale oneri finanziari	40.651	-	-	-	-	180	40.831
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	-	40.651	-	-	18.108	262.917	240.374

	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	RICAIVI-COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
	AMMINISTRAZIONE	MANUTENZIONE					
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE							
18) Rivalutazioni:							
a) di partecipazioni						-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono part.						-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono part.						-	-
d) di strumenti finanziari derivati						-	-
19) Svalutazioni:							
a) di partecipazioni						-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono part.						-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono part.						-	-
d) di strumenti finanziari derivati						-	-
TOTALE RETTIF.VAL.ATTIV.E PASSIV.FINANZ.(18-19)	-	-	-	-	-	-	-
RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.713.305	1.703.318	519.814	26.987	1.125.620	891.057	1.697.749
20) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate						817.351	817.351
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	3.713.305	1.703.318	519.814	26.987	1.125.620	1.708.408	880.398

RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	
costo diretto personale amministrazione stabili	838.134
costo diretto personale manutenzione stabili	329.582
costo diretto personale interventi edilizi	1.061.784
costo diretto personale edilizia agevolata - calmierata	-
totale costo diretto personale	2.229.500
Totale costi netti non allocabili direttamente (indiretti)	891.057
Totale costi netti indiretti amministrazione stabili	334.974
Totale costi netti indiretti manutenzione stabili	131.723
Totale costi netti indiretti attività gestione stabili	466.697
Totale costi netti indiretti interventi edilizi	424.360
Totale costi netti indiretti edilizia agevolata - calmierata	-
RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'	
risultato netto diretto attività amministrazione stabili	3.713.305
risultato netto diretto attività manutenzione stabili	-
Risultato netto diretto attività gestione stabili	2.009.987
costi netti indiretti imputati all'attività gestione stabili	466.697
quota imposte sul reddito	306.506
Totale risultato netto attività gestione stabili	1.236.784
risultato netto diretto attività interventi edilizi	-
costi netti indiretti imputati all'attività interventi edilizi	519.814
quota imposte sul reddito	424.360
Totale risultato netto attività interventi edilizi	- 944.174
risultato netto diretto attività edilizia agevolata - calmierata	-
costi netti indiretti imputati all'attività edilizia agevolata - calmierata	26.987
quota imposte sul reddito	-
Totale risultato netto attività edilizia agevolata - calmierata	- 26.987
risultato netto diretto gestione speciale e straordinaria	1.125.620
imposte sul reddito (Ires su risultato netto e Irap su finanziam.)	510.845
Totale risultato netto gestione speciale e straordinaria	614.775
TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	880.398

RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2016

ENTRATE	CODICE	IMPORTO
TRASFERIMENTI CORRENTI		
- dallo Stato	E010001	-
- dalla Regione	E010002	-
- da altri	E010003	-
TOTALE TRASFERIMENTI CORRENTI	E010000	-
VENDITE DI BENI		
- vendite edilizia agevolata	E020001	-
- vendite edilizia calmierata	E020002	3.429
- vendite diverse	E020003	-
TOTALE VENDITE DI BENI	E020000	3.429
PRESTAZIONI DI SERVIZI		
- corrispettivi per amministrazioni stabili	E030001	148.027
- corrispettivi per manutenzione stabili	E030002	3.162
- corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	-
- corrispettivi per interventi edilizi	E030004	582.555
- corrispettivi diversi	E030005	5.280
TOTALE PRESTAZIONI DI SERVIZI	E030000	739.024
PROVENTI PATRIMONIALI		
- canoni locazione ERP	E040001	5.738.284
- canoni locazione non ERP	E040002	334.541
- altri canoni	E040003	66.798
- interessi attivi	E040004	168.129
- altri proventi	E040005	4.584
TOTALE PROVENTI PATRIMONIALI	E040000	6.312.336
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE	E050000	763.552
ALIENAZIONI DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI		
- alienazione immobili ERP	E060001	1.293.828
- alienazione immobili non ERP	E060002	99.684
- alienazione aree	E060003	-
- estinzione diritti di prelazione	E060004	242.084
- estinzione altri diritti	E060005	-
- alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	-
- alienazioni diverse	E060007	-
TOTALE ALIENAZIONE BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	E060000	1.635.596

ENTRATE	CODICE	IMPORTO
RISCOSSIONI DI CREDITI ED ANTICIPAZIONI		
- riscossioni da assegnatari, locatari e cessionari	E070001	403
- depositi cauzionali	E070002	400
- anticipazioni e crediti diversi	E070003	897.953
TOTALE RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	E070000	898.756
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE		
- dallo Stato	E080001	-
- dalla Regione	E080002	9.750.696
- da altri	E080003	-
TOTALE TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	E080000	9.750.696
ASSUNZIONE DI MUTUI	E090000	-
ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	E100000	1.192.317
PARTITE DI GIRO		
- ritenute erariali	E110001	624.508
- ritenute previdenziali	E110002	263.023
- altre ritenute	E110003	19.065
- fondi anticipati al cassiere	E110004	6.000
- fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E110005	-
- altre partite di giro	E110006	132.194
TOTALE PARTITE DI GIRO	E110000	1.044.790
TOTALE GENERALE ENTRATE	E000000	22.340.496

SPESE	CODICE	IMPORTO
SPESE PER IL PERSONALE		
- retribuzioni	S010001	2.317.837
- contributi assicurativi e previdenziali	S010002	801.453
- altri oneri	S010003	237.670
TOTALE SPESE PER IL PERSONALE	S010000	3.356.960
PERSONALE IN QUIESCENZA	S020000	-
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA		
- acquisto aree	S030001	-
- forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002	-
TOTALE ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	S030000	-

SPESE	CODICE	IMPORTO
SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI		
- spese amministrazione stabili	S040001	503.800
- spese manutenzione stabili	S040002	2.370.202
- spese per servizi a rimborso	S040003	-
- spese per interventi edilizi	S040004	136.315
TOTALE SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	S040000	3.010.317
SPESE GENERALI		
- amministratori e revisori dei conti	S050001	66.276
- altre spese generali	S050002	373.196
TOTALE SPESE GENERALI	S050000	439.472
IMPOSTE E TASSE		
- imposte sul reddito	S060001	-
- IMU	S060002	108.336
- imposta di bollo e registro	S060003	161.621
- altre	S060004	459.446
TOTALE IMPOSTE E TASSE	S060000	729.403
ONERI FINANZIARI		
- interessi su debiti verso banche	S070001	-
- interessi su mutui	S070002	41.283
- interessi ed oneri diversi	S070003	825
TOTALE ONERI FINANZIARI	S070000	42.108
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI		
- Fondo Regionale ERP (art.19 L.R. 10/1996)	S080001	364.387
- Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002	69.913
- altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	51.254
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMP. DI ENTRATE CORRENTI	S080000	485.554
INVESTIMENTI		
- acquisto aree con fondi propri	S090001	-
- acquisto aree con risorse trasferite	S090002	-
- interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003	2.727.702
- interventi costruttivi, manutentivi di edilizia agevolata per locazione	S090004	-
- interventi costruttivi, manutentivi di edilizia calmierata per locazione	S090005	226.138
- acquisto beni strumentali	S090006	70.219
- acquisto partecipazioni	S090007	-

SPESE	CODICE	IMPORTO
- concessione di crediti ed anticipazioni	S090008	1.653.022
- investimenti diversi	S090009	-
TOTALE INVESTIMENTI	S090000	4.677.081
ESTINZIONI MUTUI ED ANTICIPAZIONI		
- mutui	S100001	649.424
- rimborsi anticipazioni passive	S100002	738.140
- debiti diversi	S100003	80.725
- alienazioni L. 560/1993	S100004	408.386
- estinzione diritti di prelazione	S100005	93.177
TOTALE ESTINZIONI MUTUI ED ANTICIPAZIONI	S100000	1.969.852
PARTITE DI GIRO		
- ritenute erariali	S110001	592.440
- ritenute previdenziali	S110002	262.494
- altre ritenute	S110003	20.057
- fondi cassiere	S110004	6.000
- fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005	-
- altre partite di giro	S110006	141.085
TOTALE PARTITE DI GIRO	S110000	1.022.076
TOTALE GENERALE SPESE	S000000	15.732.823

RIEPILOGO RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2016		
SALDO DI CASSA ALL'1/1/2016		1.770.157
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	7.818.341	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	8.063.814	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		- 245.473
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	13.477.365	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	6.646.933	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		6.830.432
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	1.044.790	
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	1.022.076	
SALDO PARTITE DI GIRO		22.714
SALDO DI CASSA AL 31/12/2016		8.377.830

**DETERMINAZIONE
DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

adottata il giorno 27/06/2017

PROT. N. 8587 - OGGETTO N. 97 - ESAME ED APPROVAZIONE DEL BILANCIO
CONSUNTIVO PER L'ESERCIZIO 2016.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso:

che con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto in data 10/11/2015 n. 1591 è stato nominato il Commissario Straordinario dell'A.T.E.R. di Vicenza;

che con deliberazione in data 7/11/2016 n. 1791 la Giunta Regionale del Veneto ha provveduto al rinnovo della nomina di cui sopra;

visto il bilancio consuntivo per l'esercizio 2016 composto da stato patrimoniale, conto economico, nota integrativa e relativi allegati secondo le disposizioni dell'art. 2423 e seguenti del Codice Civile e la normativa regionale in materia, corredato dalla relazione sulla gestione;

vista la relazione del Revisore Unico dei Conti in data 22/06/2017 che attesta la corrispondenza del bilancio alle risultanze dei libri e delle scritture contabili e la sua conformità alle norme di legge in vigore;

con i poteri conferiti con D.G.R. del Veneto n. 1591 del 10/11/2015 e prorogati con D.G.R. n. 1791 del 7/11/2016;

sentito il parere favorevole del Direttore f.f.;

D E T E R M I N A

1) di approvare il bilancio consuntivo dell'esercizio 2016, che presenta un utile di € 880.398, sinteticamente rappresentato nei seguenti estremi:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare	€	---
B) Immobilizzazioni:	€	
I – immobilizzazioni immateriali	€	30.559
II – immobilizzazioni materiali	€	164.855.802
III - immobilizzazioni finanziarie	€	<u>6.508.796</u>

	€	171.395.157	
C) Attivo circolante:			
I - Rimanenze	€	4.966.655	
II - Crediti	€	2.961.209	
IV – Disponibilità liquide	€	8.484.386	
	€	<u>16.412.250</u>	
D) Ratei e risconti	€	78.666	
TOTALE ATTIVO	€	<u>187.886.073</u>	

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

A) Patrimonio netto:			
I - Capitale di dotazione	€	705.672	
IV - Fondo riserva	€	21.767.130	
VII - Altre riserve	€	151.811.228	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	€	---	
IX - Utile dell'esercizio	€	880.398	
	€	<u>175.164.428</u>	
B) Fondi per rischi ed oneri	€	794.119	
C) Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	€	1.005.930	
D) Debiti	€	9.942.720	
E) Ratei e risconti	€	<u>978.876</u>	
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	€	<u>187.886.073</u>	

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione	€	11.708.572
B) Costi della produzione	€	<u>10.251.197</u>
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	€	1.457.375
C) Proventi ed oneri finanziari	€	240.374
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	<u>----</u>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	€	1.697.749
Imposte sul reddito dell'esercizio	€	<u>817351</u>
Utile dell'esercizio	€	<u>880.398</u>
		=====

- 2) di destinare il suddetto utile di esercizio al fondo di riserva ordinario come previsto dall'art. 34 del vigente statuto;
- 3) di dare atto che l'importo incassato nell'esercizio 2016 per cessioni ai sensi della L.R. 11/2001, da reinvestire in interventi di edilizia residenziale pubblica, è pari ad € 415.662 al netto delle imposte dovute;
- 4) di dare atto che l'importo incassato nell'esercizio 2016 per cessioni ai sensi della L.R. 7/2011, da reinvestire in interventi di edilizia residenziale pubblica, è pari ad € 593.305 al netto delle imposte dovute;
- 5) di dare mandato all'Unità Ragioneria di provvedere al versamento nell'apposito conto infruttifero presso la Tesoreria Provinciale dello Stato degli introiti di cui alla Legge 560/93.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
- Valentino Scomazzon -

IL SEGRETARIO
- Ruggero Panozzo -