

**BILANCIO CONSUNTIVO**  
**ESERCIZIO 2017**

## **BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2017**

Nella veste di Commissario Straordinario dell'Ater, nominato con D.G.R. n. 1591 del 10 novembre 2015, prorogato con D.G.R. n. 1791 del 7 novembre 2016 ed autorizzato ad esercitare le funzioni attribuite in forza dell'art. 51, comma 2, della legge regionale 3 novembre 2017 n. 39, nell'approvare il bilancio consuntivo dell'esercizio 2017 ritengo doveroso esprimere alcune valutazioni in ordine al prolungato periodo di commissariamento dell'Azienda.

Sicuramente due anni di gestione solo ordinaria dell'Azienda, l'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti (D.Lgs 50/2016), la carenza di personale determinata dal blocco delle assunzioni, il conseguente rallentamento dell'attività costruttiva e di alienazione del patrimonio sono fattori che hanno inciso negativamente sul risultato in termini economici. L'impegno profuso dalla struttura ha consentito comunque il concretizzarsi della programmazione aziendale.

E' stata particolarmente potenziata la formazione del personale e particolare supporto è stato fornito dalla dirigenza con la partecipazione ai tavoli di lavoro regionali per la stesura del testo di legge di riforma e del regolamento attuativo. L'approvazione della legge, entrata in vigore il 4 novembre 2017, è motivo di grande soddisfazione per la Regione Veneto e per tutte le Aziende che vedono rafforzato il loro ruolo nel settore dell'edilizia residenziale, ma non solo, essendo loro demandate ulteriori competenze e nuove funzioni. Il risultato comunque potrà essere verificato più verosimilmente a partire dal 2019.

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.

Un altro aspetto positivo da sottolineare è la Certificazione di Qualità, ottenuta dall'azienda ad inizio 2005 e continuamente rinnovata e riconfermata nelle visite ispettive.

L'esercizio è stato caratterizzato da un risultato economico accettabile, anche se negativo per € 215.027, 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 si è ottenuto l'abbassamento di un quarto di punto della percentuale di morosità corrente.

Nonostante il segno negativo, i risultati di bilancio possono essere 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. In quest'ottica si evidenzia che in un contesto economico sfavorevole il costo sostenuto per la manutenzione ordinaria degli alloggi non solo non è stato ridotto ma addirittura incrementato di circa 150.000 euro rispetto all'esercizio precedente.

Va inoltre evidenziato che la perdita di esercizio deriva principalmente dal criterio di tassazione forfettaria del reddito degli immobili per cui, a fronte di un risultato positivo prima delle imposte di € 115.925, si rilevano imposte sul reddito per un importo di € 330.952. Rispetto agli esercizi precedenti il problema dell'imposizione fiscale non è stato neutralizzato da un ammontare rilevante di plusvalenze visto che nell'esercizio sono stati venduti solo 6 alloggi.

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 e dal rallentamento delle attività sopra descritto, si sospende il giudizio per l'attività di cessione del patrimonio, auspicando un rilancio del settore nei futuri esercizi. Nel 2017 l'attività di manutenzione degli alloggi è stata particolarmente impegnativa per il completamento di tutti gli interventi di manutenzione straordinaria sugli alloggi sfitti finanziati dalla Regione Veneto, oltre che per il continuo aumento di alloggi sfitti, determinato in gran parte dal decesso degli assegnatari anziani.

Si è confermata anche per il 2017 l'iniziativa, voluta in passato 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 all'unità legale dell'Azienda.

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

Rivolgo un sentito ringraziamento al Revisore dei Conti per il costante e competente contributo offerto nel corso dell'esercizio e alla Conferenza dei Sindaci che ha espresso il parere favorevole al presente bilancio come previsto dall'art. 14 della L.R. 39/2017.

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 2017, così come previsto dalla L.R. 2/04/1996 n° 10 e successive disposizioni ed integrazioni.

Nel 2017 i ricavi per la locazione del patrimonio immobiliare, compresi i locali ad uso diverso da abitazione, sono stati pari a € 5.903.922.

Durante il 2017 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 31/12/2017 di € 548.947, di cui € 271.054 da esercizi precedenti ed € 277.893 di competenza dell'anno 2017.

Ricordiamo 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 4,61%, di un quarto di punto inferiore rispetto all'esercizio precedente, indicatore in armonia con gli obiettivi programmatici che si sono prefissati di seguire il problema in modo sistematico.

Va comunque ricordato che i ritardati pagamenti della mensilità di dicembre registrati nel 2018 determinano 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 stati consegnati n. 161 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 2017 tutte le graduatorie utili, riferite ai bandi 2016, 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 2017.

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 2017 secondo la normativa vigente, si sono avvalse della nostra Azienda 104 Amministrazioni Comunali e complessivamente sono state istruite per conto dei Comuni 2.086 domande.

Più precisamente il consuntivo di esercizio 2017 evidenzia un ricavo per questa funzione di € 109.160.

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 € 8.510.

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 € 10.416.

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	€	109.160
Assistenza per le procedure di ricorso e servizio di segreteria della Commissione ex art.6 della L.R. 10/96	€	8.510
Servizi di amministrazione degli alloggi	€	10.416
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>128.086</b>

## 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. Riepilogando, in corso d'esercizio sono stati ceduti 6 alloggi di cui 4 ai sensi del Piano straordinario e 2 del Piano ordinario per un importo pari a € 307.255, 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 € 70.531 per l'estinzione del diritto di prelazione relativo agli alloggi ceduti ai sensi della Legge 513/77 e € 119.403 relativo agli alloggi ceduti ai sensi della Legge 560/93, per un totale di 189.934.

### 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	Ultimato
Nuova Costruz.	Integrazione SCHIO Via Venezia	7	Ultimato
Riq. Energetica POR	Integrazione finanziamento	65	Ultimato
Comuni vari	Ripristino sfitti	60	Ultimato

#### **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.	CHIAMPPO – Via Zaupa	15	Acquisto fabbricato
Manutenzione	Alloggi Comuni vari	32	Ultimato
Manutenzione str.	SCHIO - Vie Caussa e Potara	22	Progetto definitivo / Sospeso
Manutenzione str.	SCHIO - Via Damaggio, 2	9	Progetto esecutivo in corso
Manutenzione str.	ALTAVILLA - Vie Verdi e S. Agost.	9	Sospeso

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

Gli interventi compresi nel programma risultano 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	Ultimato
Riq. Energetica POR	Integrazione finanziamento	11	Ultimato
Nuova Costruz.	SCHIO – PEEP ecocomp. Magrè	18	Esec. in validazione

### **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	Esec. in validazione

### **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	Esec. in validazione

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

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruz.	Torri di Quartesolo	12	Chiesta modifica urbanistica al Comune
Manutenzione	Sfitti piano strategico casa	241	In 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	Area acquisita
Rec.Ord.	Malo ex Scuole Rossato	18	Esec. in validazione
Ristrutturazione	Asiago loc. Sasso	2	Esec. in validazione

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

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

### **L.R. 11/2001 ART. 65 COMMA 1m: 12° PROGRAMMA ANNI 2016**

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
REC	Thiene – P.R. Chilesotti 3° Str.	7	Presentato Piano di Rec.
Man. Sfitti	Comuni Vari	15	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.

- **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.



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

L'avanzamento dei programmi è di seguito specificato:

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

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

Tutti gli interventi previsti dal programma sono stati ultimati.

- **16° e 17° Programma (reimpiego proventi 2011-2012)**

L'avanzamento dei programmi è di seguito specificato:

Tipo Interv.	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
N.C.	Schio PEEP ecocompatibile Magrè	18	Esec. in validazione

- **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	Area acquisita
REC	Thiene – P.R. Chilesotti 1° Str.	4	Ultimato

- **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.	2	Presentato Piano di Recupero

- **21° Programma (reimpiego proventi 2016)**

L'avanzamento dei programmi è di seguito specificato:

Tipo Interv.	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
REC	Thiene – P.R. Chilesotti 3° Str.	7	Presentato Piano di Rec.

**L.R. 7/2011 ART. 6 : 1° PROGRAMMA ANNI 2013**

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruz.	Torri di Quartesolo	12	Chiesta modifica urbanistica al Comune

**L.R. 7/2011 ART. 6 : 2° PROGRAMMA ANNI 2014**

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruz.	Arzignano - Tezze	12	Area acquisita
Rec.Ord.	Malo ex Scuole Rossato	18	Esec. in validazione
Ristrutturazione	Asiago loc. Sasso	2	Esec. in validazione
Man. Sfitti	Comuni Vari	23	Lavori ultimati

**L.R. 7/2011 ART. 6 : 3° PROGRAMMA ANNI 2015**

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
N.C.	Vicenza – Via Lago di Fusaro	7	Area in possesso
Man. Sfitti	Comuni Vari	8	Lavori ultimati

**L.R. 7/2011 ART. 6 : 4° PROGRAMMA ANNI 2016**

Tipo Intervento	Comune	n. alloggi	Avanzamento programmi
REC	Thiene – P.R. Chilesotti 3° Str.	7	Presentato Piano di Rec.
Man. Sfitti	Comuni Vari	8	Lavori ultimati

**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.

**PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI E ALLOGGI ERP DGR 994/2015**

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

**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	Esecutivo in corso
THIENE – Via Braghettona	6	urbanizzazioni	Progetto esecutivo in corso / Sospeso
THIENE – Via S. Tommaso	39	Completamento	Permesso a Costruire / Esec. In corso

**ATTIVITA' DI MANUTENZIONE**

Nell'anno 2017 il patrimonio immobiliare è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non incrementativa per un totale di € 1.398.781 ai quali si deve aggiungere una spesa di € 110.029 per quota lavori eseguiti da condomini e rimborsi ad assegnatari, per cui l'onere complessivo sostenuto nell'esercizio risulta di € 1.508.810.

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, 8 giugno 2018

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)
2016	590.891	336.621	6.030.014	5.736.657	254.270	293.357	547.627	4,86	8,27
2017	547.580	276.526	6.023.306	5.745.413	271.054	277.893	548.947	4,61	8,35
2018	548.947	248.947	6.200.000	5.900.000	300.000	300.000	600.000	4,84	8,89

N.B.: la morosità iniziale è ridotta rispetto al dato finale dell'esercizio precedente a seguito di scarichi per rettifiche contabili per un totale di € 47.

Il dato dei canoni di competenza (colonna 3) è di tipo finanziario e comprende pertanto l'Iva sui canoni imponibili (€ 119.384).

Il totale dei canoni di competenza economica dell'esercizio 2017 è pertanto pari a € 5.903.922.

Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine 2017	Importi morosità inizio 2017	Importi morosità fine 2017
Pagamento tardivo	133	62.188	43.397
Messa in mora	158	179.520	154.146
Rateizzazione crediti	31	26.720	47.450
Recupero stragiudiziale in corso	11	8.098	14.428
Recupero giudiziale in corso	64	271.101	289.526
<b>TOTALI</b>	<b>397</b>	<b>547.627</b>	<b>548.947</b>

#### Situazione alloggi destinati alla locazione al 31.12.2017

Tipologia	N. alloggi	N. vani convenz.	N. alloggi sfitti
Alloggi di edilizia sovvenzionata	4.231	20.490,90	496
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	37	168,86	3
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	18	54,58	16
Alloggi di terzi in gestione	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>4.286</b>	<b>20.714,34</b>	<b>515</b>

**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
<b>AREA PROTEZIONE</b>				
A.1	591	26,53	213,13	12,45
A.2	1086	57,66	225,77	25,54
<b>AREA SOCIALE</b>				
B.1	812	127,80	227,29	56,23
B.2	692	169,83	228,95	74,18
B.3	259	220,52	242,09	91,09
<b>AREA DI DECADENZA</b>				
C.1	117	278,54	234,33	118,87
C.2	149	367,35	228,17	161,00
C.3	29	468,92	232,22	201,93
<b>TOTALE</b>				
<b>TOTALE</b>	<b>3.735</b>	<b>122,52</b>	<b>226,23</b>	<b>54,16</b>

**Tabella 3: Personale dipendente – prospetto consuntivo esercizio 2017**

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni ricoperte nell'esercizio 2017	
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° *	-		1
7°	9	7°	9	7°	-		1
6°	21	6°	20	6°	1		
5°	12	5°	7	5°	5	4	
4°	1	4°	1	4°	-		
3°	2	3°	2	3°	-		
TOTALE	56	TOTALE	49	TOTALE	7	4	2

\* 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 2017 L.560/93**

<b>Piani di vendita (deliberazioni)</b>	<b>Alloggi previsti nel piano</b>	<b>Alloggi ceduti nell'esercizio</b>	<b>Importi introitati nell'esercizio*</b>
P.C.R. n. 912/1994 D.G.R. n. 525/1998	3.497	-	244.398

\* compresi introiti per estinzione diritti di prelazione e al netto del compenso per contabilizzazione fondi

**PIANI DI REINVESTIMENTO**

<b>Descrizione</b>	<b>Importi</b>
Piani di reinvestimento anni dal 1994 al 1999	29.881.249
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
Piano di reinvestim.anno 2016 (det.Commiss.n.8585/95 del 27/6/2017)	240.867
<b>Totale</b>	<b>59.375.467</b>

**RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE**

<b>Descrizione</b>	<b>Operazione</b>	<b>Importi</b>
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	1.570 + 4 locali
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	59.619.865
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	59.375.467
<b>RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO</b>	<b>4=(2-3)</b>	<b>244.398</b>

**Tabelle 4: cessione alloggi in locazione****ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2017 L.R. 29/2002 - D.G.R. 1363/2012 E 1688/2012**

<b>Piani di vendita (deliberazioni)</b>	<b>Alloggi previsti nel piano</b>	<b>Alloggi ceduti nell'esercizio</b>	<b>Importi introitati nell'esercizio*</b>
Delib. CdA n.13317/10 del 2.12.04 - P.C.R. n.63/2005	1.794	2	340.201

\* al netto di IRES e IRAP sulle plusvalenze (prezzo di vendita n. 2 alloggi € 113.000)

**PIANI DI REINVESTIMENTO**

<b>Descrizione</b>	<b>Importi</b>
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
Piano di reinvestim.anno 2016 (det.Commiss.n.8584/94 del 27.6.2017)	415.663
Totale	17.762.423

**RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE**

<b>Descrizione</b>	<b>Operazione</b>	<b>Importi</b>
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	319
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	18.102.624
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	17.762.423
<b>RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO</b>	<b>4=(2-3)</b>	<b>340.201</b>



**Tabelle 4: cessione alloggi in locazione****ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2017 L.R. 7/2011**

<b>Piani di vendita (deliberazioni)</b>	<b>Alloggi previsti nel piano</b>	<b>Alloggi ceduti nell'esercizio</b>	<b>Importi introitati nell'esercizio*</b>
Delib. CdA n.6385/7 del 10.6.11 - D.G.R. 2752/2012	2.076	4	442.290

\* al netto di IRES e IRAP sulle plusvalenze (prezzo di vendita n. 4 alloggi € 194.255)

**PIANI DI REINVESTIMENTO**

<b>Descrizione</b>	<b>Importi</b>
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
Piano di reinvestim.anno 2016 (det.Commiss.n.8583/93 del 27.6.2017)	593.305
<b>Totale</b>	<b>3.508.006</b>

**RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE**

<b>Descrizione</b>	<b>Operazione</b>	<b>Importi</b>
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	121
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	3.950.296
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	3.508.006
<b>RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO</b>	<b>4=(2-3)</b>	<b>442.290</b>

Tabella 5

## BILANCIO CONSUNTIVO 2017

## 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 31.12.2016	importi liquidati nel 2017	INIZIO LAVORI (Trim)	FINE LAVORI (trim)
<b>NUOVE COSTRUZIONI</b>																	
Pagam.su cantieri da avviare		Comuni vari													276.736		
Saldi su interventi ultimati		Comuni vari													47.072		
															<b>323.808</b>		
<b>RECUPERO</b>																	
DGR 2295/10-DGR 1023/13-L.560/93	1	PIOVENE R.-Fabbricato D	20		S	2.098.492		1.150.000					3.248.492	2.510.794	109.800	1/2012	1/2017
DGR 2566/13-L.R.11/01 P.2010	2	THIENE, Chilesotti 1° stralcio	4		S	350.000		-	301.310				651.310	336.559	314.752	1/2016	1/2017
			<b>24</b>			<b>2.448.492</b>		<b>-</b>	<b>1.150.000</b>	<b>301.310</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.899.802</b>	<b>2.847.353</b>	<b>424.552</b>		
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>																	
DGR 2101/13-L.R.11/01	1	Manutenz.alloggi sfitti in Com.vari: 17°stralcio*	16		S	153.568			194.328				347.896	295.264	62.946	2/2016	2/2017
Saldi su interventi ultimati		Comuni vari*	<b>16</b>			<b>153.568</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>194.328</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>347.896</b>	<b>295.264</b>	<b>419.901</b>		
		<b>TOTALI</b>	<b>40</b>			<b>2.602.060</b>		<b>-</b>	<b>1.150.000</b>	<b>495.638</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.247.698</b>	<b>3.142.617</b>	<b>1.231.207</b>		
RUBRICA: TIPO INTERVENTO (indicare su relativa colonna) EDILIZIA SOVVENZIONATA: S EDILIZIA AGEVOLATA: AG EDILIZIA CALMIERATA: C																	

\* Per gli interventi di recupero alloggi sfitti l'importo pagato comprende l'Iva che non è liquidata alle imprese in base al meccanismo del reverse charge e quindi non è compresa nel capitolo 090003 (€ 43.752); inoltre pagamenti per € 49.193 imputati al cap. 090003 sono invece di manutenzione ordinaria

**BILANCIO CONSUNTIVO 2017 - RIMANENZE PER INTERVENTI DESTINATI ALLA VENDITA**

INTERVENTO	n. all.	Rimanenze iniziali	Costo esercizio 2017			Vendite 2017		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.	18*	519.573	-	-	-	-	-	519.573	18*
<b>TOTALI</b>	<b>75+52*</b>	<b>5.015.242</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.015.242</b>	<b>75+52*</b>

\* unità immobiliari ad uso non abitativo

**PROSPETTO DI MONITORAGGIO DEI CONTI DI COSTO DI CUI ALLA L.R. 47/2012**

<b>TIPOLOGIA DI SPESE CORRENTI SOGGETTE AGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 6 D.L. 78/2010</b>		
<b>TIPOLOGIA DI SPESA</b>	<b>Anno</b>	<b>Costo di competenza</b>
<b>Studi e consulenze</b> (riduzione dell'80%) Costo di esercizio*	2009	40.195,13
		8.039,03
	2017	17.050,00
<b>Relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza</b> (riduzione dell'80%) Costo di esercizio	2009	136.291,73
		27.258,35
	2017	14.018,00
<b>Missioni</b> (riduzione del 50%) Costo di esercizio**	2009	3.388,65
		1.694,33
	2017	1.916,00
<b>Attività di formazione</b> (riduzione del 50%) Costo di esercizio	2009	21.489,50
		10.744,75
	2017	6.381,00
<b>Acquisto, manutenzione, noleggio autovetture</b> (riduzione del 20%) Costo di esercizio	2009	22.964,59
		18.371,67
	2017	16.773,00
<b>Sponsorizzazioni</b> (riduzione del 100%) Costo di esercizio	2009	-
		-
	2017	-

\*Si precisa che nel costo per studi e consulenze, indicato anche nel prospetto di riclassificazione per aree di attività, sono compresi anche costi occasionali che non rientrano a pieno titolo in questa definizione, tra cui compensi per perizie assicurative poi rimborsati (€ 3.000); la mancata riduzione nella misura prevista dipende dal fatto che non si partiva da un ammontare particolarmente elevato e che certe spese non sono comprimibili, tra cui quelle per la certificazione di qualità. Inoltre negli ultimi esercizi si sono aggiunti costi imposti dalla normativa quali quelli per l'organismo esterno di vigilanza. La spesa è comunque inferiore a quella dell'esercizio precedente di circa 4.000 €.

\*\*Per quanto riguarda invece le spese per missioni, si fa notare che l'importo totale è comunque contenuto ed inferiore all'esercizio precedente, nonostante le frequenti riunioni presso la Regione Veneto per attività di studio sul PDL di riforma delle Ater e poi sulla L.R. n. 39/2017.

**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 2017**  
**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 2017, 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;
- 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 2017 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 2017, espongo le principali risultanze contabili raffrontate con quelle dell'esercizio precedente:

<u>Stato patrimoniale:</u>	2016	2017
Immobilizzazioni immateriali	30.559	37.441
Immobilizzazioni materiali	164.855.802	162.385.908
Immobilizzazioni finanziarie	6.508.796	5.610.758
Rimanenze	4.966.655	4.966.655
Crediti	2.961.209	4.516.659
Disponibilità liquide	8.484.386	7.523.110
Ratei e risconti attivi	78.666	44.635
<i>Totale attivo</i>	<u>187.886.073</u>	<u>185.085.166</u>
Fondi per rischi e oneri	794.119	830.828
Fondo TFR	1.005.930	899.414
Debiti	9.942.720	7.814.143
Ratei e risconti passivi	978.876	796.931
<i>Totale passività</i>	<u>12.721.645</u>	<u>10.341.316</u>
Patrimonio netto iniziale	175.586.603	175.164.428
Variazioni dell'esercizio	- 1.302.573	- 205.551

Utile/perdita di esercizio	880.398	- 215.027
<i>Totale patrimonio netto</i>	175.164.428	174.743.850
<i>Totale a pareggio</i>	187.886.073	185.085.166

<u>Conto Economico:</u>	2016	2017
Valore della produzione	11.708.572	10.100.844
Costi della produzione	10.251.197	10.167.189
Differenza tra valore e costi produzione	1.457.375	- 66.345
Proventi e oneri finanziari	240.374	182.270
Risultato prima delle imposte	1.697.749	115.925
Imposte sul reddito	817.351	330.952
Utile/perdita dell'esercizio	880.398	- 215.027

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 2017 dell'importo di € 10.590 che porta il totale del fondo a € 380.756.

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 2017.

Vicenza, 5 giugno 2018

Badoer rag. Leonello

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VICENZA**

**STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017**

	ESERCIZIO 2017		ESERCIZIO 2016	
<b>ATTIVO</b>				
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	37.441		30.559	
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	-			
	-		-	
		37.441		30.559
II. Immobilizzazioni materiali				
1) Terreni	2.572.053		2.965.873	
2) Fabbricati:				
a) fabbricati ERP	145.277.861			
b) fabbricati non ERP	6.537.793			
	151.815.654		151.374.806	
3) Impianti e macchinari	69.922		78.383	
4) Attrezzature industriali e commerciali	727		1.225	
5) Mobili e arredi	5.536		9.043	
6) Attrezzature elettroniche d'ufficio	55.269		54.287	
7) Altri beni	-		-	
8) Immobilizzazioni in corso e acconti	7.866.747		10.372.185	
		162.385.908		164.855.802
III. Immobilizzazioni finanziarie				
1) Partecipazioni	-		-	
2) Crediti	5.610.758		6.508.796	
3) Altri titoli	-		-	
4) Strumenti finanziari derivati attivi	-		-	
		5.610.758		6.508.796
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>		<b>168.034.107</b>		<b>171.395.157</b>

		ESERCIZIO 2017		ESERCIZIO 2016	
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		3.999.092	
5) Acconti		-		-	
			4.966.655		4.966.655
II. Crediti, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo					
1) Verso clienti		730.074		987.792	
2) Verso imprese controllate		-		-	
3) Verso imprese collegate		-		-	
4) Verso controllanti		-		-	
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		-		-	
5 bis) Crediti tributari		524.255		94.847	
5 ter) Imposte anticipate		51.622		68.059	
5 quater) Verso altri		3.210.708		1.810.511	
			4.516.659		2.961.209
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		7.521.433		8.483.127	
2) Assegni		-		-	
3) Denaro e valori in cassa		1.677		1.259	
			7.523.110		8.484.386
	Totale attivo circolante (C)		17.006.424		16.412.250
D) Ratei e risconti					
1) Ratei e risconti attivi		44.635		78.666	
	Totale ratei e risconti (D)		44.635		78.666
	Totale attivo		185.085.166		187.886.073



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VICENZA**

**CONTO ECONOMICO ESERCIZIO 2017**

	ESERCIZIO 2017		ESERCIZIO 2016	
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:				
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	-		21.600	
b) da canoni di locazione ERP	5.591.602		5.594.449	
c) da canoni di locazione non ERP	312.320		335.499	
d) altri ricavi	482.137		566.559	
		6.386.059		6.518.107
2) Variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		-	-	48.587
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		-		-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		170.105		367.842
5) Altri ricavi e proventi:				
a) contributi in c/esercizio	64.483		-	
b) quota contributi in c/capitale	2.761.898		2.710.734	
c) plusvalenze patrimoniali da alienazioni	252.885		979.919	
d) rimborsi e proventi diversi	465.414		1.180.557	
		3.544.680		4.871.210
Totale valore della produzione (A)		10.100.844		11.708.572
B) Costi della produzione				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		14.065		14.363
7) Per servizi:				
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	-		-	
b) altri costi per servizi	2.470.914		2.255.225	
		2.470.914		2.255.225
8) Per godimento di beni dei terzi		1.359		3.345
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	2.301.290		2.286.674	
b) oneri sociali	681.331		661.480	
c) trattamento di fine rapporto	92.559		90.787	
d) trattamento di quiescenza e simili	105.845		96.351	
e) altri costi	9.540		8.496	
		3.190.565		3.143.788
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	26.522		16.061	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.069.869		3.018.271	
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-		-	
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	10.590		305.640	
		3.106.981		3.339.972
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		-		-
12) Accantonamenti per rischi		24.443		56.413
13) Altri accantonamenti		-		-

		ESERCIZIO 2017		ESERCIZIO 2016	
14)	Oneri diversi di gestione:				
	a) Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996	381.490		357.576	
	b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	65.311		68.585	
	c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	-		15.687	
	d) altri oneri	912.061		996.243	
			1.358.862		1.438.091
	Totale costi della produzione (B)		10.167.189		10.251.197
	Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-	66.345		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 imprese soggette al controllo di queste ultime	-		-	
	d) in altre imprese	-		-	
			-		-
16)	Altri proventi finanziari:				
	a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	130.833		145.558	
	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	82.463		135.647	
			213.296		281.205
17)	Interessi ed altri oneri finanziari:				
	a) verso imprese controllate	-		-	
	b) verso imprese collegate	-		-	
	c) verso imprese controllanti	-		-	
	d) su mutui	30.710		40.651	
	e) altri	316		180	
			31.026		40.831
	Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17)		182.270		240.374
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 2017		ESERCIZIO 2016	
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)		115.925		1.697.749
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		330.952		817.351
21) Utile (perdita) dell'esercizio		- 215.027		880.398

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 2017**

**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 gli "Altri ricavi e proventi" oppure "Oneri diversi di gestione" per il conto economico.

**CRITERI DI VALUTAZIONE**

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2017 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 31.12.2017
Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno - software	<u>37.441</u>
Totale	<u><u>37.441</u></u>

Nell'esercizio la voce ha registrato un incremento di € 6.882 per effetto di acquisizione di nuovo software per € 33.404 a fronte di quote di ammortamento, effettuato in tre anni, pari a € 26.522.

## IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I principali incrementi dell'esercizio hanno riguardato:

- fabbricati in piena proprietà	€	1.512.569
- macchine d'ufficio elettroniche	€	982

I principali decrementi sono relativi a:

- terreni	€	393.820
- fabbricati in proprietà superficiaria	€	1.001.193
- sede	€	70.528
- impianti generici	€	8.461
- attrezzature	€	498
- mobili e arredi	€	3.507

Dalla cessione di immobilizzazioni materiali sono emerse plusvalenze per € 252.885, di cui € 113.000 su 2 alloggi ceduti ai sensi della L.R. 29/02 ed € 139.885 su 4 alloggi ceduti ai sensi della L.R. 7/2011.

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 € 5.434.044;

- altri crediti di natura finanziaria per € 33.876;
- crediti verso Cassa DD.PP. per mutui da erogare per € 142.838.

	Saldo al 31.12.2017			
	Scadenze in anni			
	Totale	Entro 1	Da 1 a 5	Oltre 5
Crediti verso cessionari ed altri	5.467.920	777.710	2.789.367	1.900.843
Crediti verso Cassa DD.PP.	142.838	---	142.838	---
<b>Totale</b>	<b>5.610.758</b>	<b>777.710</b>	<b>2.932.205</b>	<b>1.900.843</b>

## **ATTIVO CIRCOLANTE**

### **RIMANENZE**

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	Giacenza al 31.12.2017	Giacenza al 31.12.2016	Variazione
Interventi in corso destinati alla vendita	967.563	967.563	-
Lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Interventi finiti destinati alla vendita	3.999.092	3.999.092	-
<b>Totale</b>	<b>4.966.655</b>	<b>4.966.655</b>	<b>-</b>

### **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	1.110.830	(380.756)	730.074
- per indennità di mora	8.578	(8.578)	-
<b>Totale</b>	<b>1.119.408</b>	<b>(389.334)</b>	<b>730.074</b>

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 31.12.2016	Utilizzi	Accantonamenti	Fondo al 31.12.2017
377.154	6.988	10.590	380.756

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

Fondo al 31.12.2016	Utilizzi	Accantonamenti	Fondo al 31.12.2017
6.898	-	1.680	8.578

### Crediti verso altri

Tale voce risulta così composta:

	Saldo al 31.12.2017
- Crediti verso Stato e Regione per erogazione finanziamenti	278.729
- Credito verso altri Enti per erogazione finanziamenti	1.501.730
- Crediti verso Comuni e altri Enti	15.676
- Credito verso Erario per IRPEG – ILOR da rimborsare	17.325
- Credito verso Erario per imposte anticipate	51.622
- Credito verso Erario per istanza rimborso Ires per deduz.Irap	25.405
- Credito verso Erario per IRES da dichiarazione	123.607
- Credito verso Erario per IRAP da dichiarazione	354.258
- Credito verso Erario per imposta di bollo virtuale	3.660
- Credito verso INPS F.do Tesoreria e indennità malattia-matern.	1.077
- Fornitori c/anticipi	1.978
- Crediti per interessi su depositi	55.521
- Crediti per anticipazioni da recuperare	838.664
- Crediti per contributi c/esercizio da incassare	51.158
- Crediti per rate spese condominiali su bilanci preventivi	382.311
- Altri	83.864
<b>Totale</b>	<b><u>3.786.585</u></b>

### DISPONIBILITÀ LIQUIDE

La voce Tesoreria accoglie per € 7.491.983 la giacenza di cassa al 31.12.2017 dell'Azienda, come risultante del rendiconto presentato dalla banca Intesa Sanpaolo incaricata di svolgere il servizio di cassa avendo rilevato nel corso dell'esercizio la Banca Popolare di Vicenza.

Alla stessa data il c/c postale utilizzato per gli incassi derivanti dalla bollettazione presenta un saldo di € 17.324 mentre i saldi di c/c presso altre banche ammontano a € 12.126. Il saldo della cassa interna è pari a € 1.677.

### **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	18.755	18.755		
- Risconti attivi pluriennali (cessioni rat. L.560)	25.880	9.505	14.283	2.092
Totale complessivo	44.635	28.260	14.283	2.092

### **CONTI D'ORDINE**

Ammontano a € 6.978.571 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	5.318.980
- Deposito c/c vincolato Cassa DD.PP.	331.549
- Fideiussioni a favore di terzi	195.655
Totale	6.978.571

## **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 2017 ammonta a € 705.672. Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

#### **FONDO DI RISERVA**

Il fondo di riserva ordinario è passato da € 21.767.130 a € 22.647.528 a seguito della destinazione dell'utile relativo all'esercizio 2016.

## **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 1.1.2017	Incrementi e/o rettifiche	Accreditamenti C/E	Fondi al 31.12.2017
Riserva non tassata (sospens. imposta)	66.413.050	----	----	66.413.050
Finanziamenti e.r.p. da 1.01.1998	84.168.574	2.556.347	2.739.884	83.985.037
Riserva acquisizione alloggi Stato a titolo gratuito	1.229.604	----	22.014	1.207.590

Dell'importo di € 2.556.347 relativo ai finanziamenti maturati e richiesti nell'esercizio 2017, una quota di € 1.688.271 risulta ancora da incassare a fine anno.

## **PERDITA D'ESERCIZIO**

Rappresenta il risultato economico negativo dell'esercizio pari a € 215.027 che viene imputato 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 € 45.275 dovuta sulle plusvalenze e sopravvenienze attive rateizzate nei due esercizi precedenti. A fine esercizio il fondo imposte differite ammonta a € 184.623.

## **FONDI PER RISCHI ED ONERI**

L'ammontare accantonato ai fondi rischi ed oneri è passato nell'esercizio da € 564.221 a € 646.205 per effetto di accantonamenti effettuati per un importo di € 22.763 per i canoni di locazione maturati nell'esercizio su contratti con opzione di acquisto a favore dei locatari e di € 59.221 a fondo manutenzione alloggi per la quota non versata 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 1.1.2017		1.005.930
Quota maturata e accantonata a conto econ.		20.187
Indennità liquidate nell'esercizio:		
- n. 2 dipendente cessati	87.696	
- n. 2 anticipazioni 70%	<u>35.850</u>	123.546
Compensazione imposta rivalutazione T.F.R.		<u>3.157</u>
	Totale	<u><u>889.414</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 31/12/2017 per mutui ricevuti in acollo per acquisto di alloggi ammonta a € 2.082.095.

### **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 € 626.538 a € 603.135, di cui la quota in scadenza nel prossimo esercizio è pari a € 24.790.

### **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 € 1.163.459, con una riduzione di € 409.908 rispetto all'esercizio precedente.

Di tali debiti un importo di € 611.070 si riferisce a prestazioni di competenza dell'esercizio in attesa di fattura o pagamento al 31.12.2017, soprattutto per lavori di manutenzione alloggi.

## Debiti tributari

La composizione della voce è la seguente:

	Saldo 31.12.2017
- Debito verso Erario per Iva mese di dicembre e da dichiaraz.	58.903
- Debito verso Erario per imp.bollo su documenti informatici	168
- Debito verso Erario per imposta sost.rivalutaz. TFR	1.409
- Debiti verso Erario per imposta di registro contratti locazione	59.840
- Debiti verso Erario per ritenute lav. dipendente	86.603
- Debiti verso Erario per ritenute lav. autonomo	<u>5.109</u>
Totale	<u><u>212.032</u></u>

## Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Tale voce, che al 31 dicembre 2017 ammonta a € 101.788, si riferisce per € 5.990 ai debiti a fine anno verso questi istituti per le quote dei contributi a carico dell'Azienda e dei dipendenti o collaboratori, per € 21.149 a somme da versare a Previdai e Previambiente per la previdenza integrativa dei dipendenti e per € 3.336 a importi dovuti al Fondo per l'assistenza sanitaria integrativa FASDA.

Una ulteriore quota di € 71.313 è relativa a contributi a carico Azienda su retribuzioni e/o compensi da liquidare nell'anno successivo (50.524) e su ferie non godute al 31.12.2017 (20.789).

## Altri debiti

La composizione della voce è la seguente:

	Saldo 31.12.2017
- Debiti per Gestione Speciale	1.122.775
- Debiti verso personale dipendente	250.110 *
- Debiti per depositi cauzionali	1.197.978
- Debiti verso inquilini ed assegnatari	35.456
- Debiti per fondo sociale Comuni	65.311
- Debiti per canoni incassati per conto Comuni	100.320
- Altri debiti	<u>877.730</u>
Totale	<u><u>3.649.680</u></u>

\* di cui € 75.303 per ferie non godute.

Per quanto riguarda i debiti per Gestione Speciale, l'ammontare che scade nel prossimo esercizio è pari a € 630.444, di cui € 381.490 da versare al fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica e € 248.954 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 31.12.2017	Ripartizione in anni		
		entro 1	da 1 a 5	oltre 5
Ratei passivi	3.476	3.476		
Risconti passivi:				
- Risconti passivi pluriennali				
cessioni rateali L. 560/93	25.880	9.505	14.283	2.092
cessioni rateali L.R. 29/02	698.106	92.235	290.986	314.885
cessioni rateali L.R. 7/2011	53.627	15.015	38.031	581
cessioni rateali imm.strum.	<u>3.825</u>	<u>776</u>	<u>2.263</u>	<u>786</u>
	781.438	<u>117.531</u>	<u>345.563</u>	<u>318.344</u>
- Altri risconti passivi	<u>12.017</u>	<u>12.017</u>		
Totale complessivo	<u>796.931</u>	<u>133.024</u>	<u>345.563</u>	<u>318.344</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>2017</u>
- Canoni locazione e.r.p.	5.591.602
- Canoni locazione non e.r.p.	312.320
- Canoni diversi	52.653
- Proventi amministrazione stabili	225.938
- Rimborsi e proventi manutenzione stabili	2.634
- Corrispettivi diversi	<u>200.912</u>
Totale ricavi	<u>6.386.059</u>

## **VARIAZIONE RIMANENZE PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE E FINITI**

Non si rilevano variazioni nel valore delle rimanenze per interventi destinati alla vendita in corso e ultimati.

## **INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI**

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

	<u>2017</u>
- Incrementi per interventi costruttivi	107.890
- Incrementi per interventi risanamento e ristruttur.	30.018
- Incrementi per interventi manutenzione straord.	<u>32.197</u>
Totale incrementi immobilizzazioni	<u><u>170.105</u></u>

## **ALTRI RICAVI E PROVENTI**

Tale voce è così composta:

	<u>2017</u>
- Quota contributi c/capitale per amm.to alloggi erp	2.761.898
- Contributi in conto esercizio per attività istituz.	64.483
- Plusvalenze cessione n. 2 alloggi L.R. 29/02	113.000
- Plusvalenze cessione n. 4 alloggi L.R. 7/11	139.885
- Rimborsi e proventi diversi	193.159
- Rimborsi per Gestione Speciale	3.681
- Sopravvenienze e insussistenze attive	78.640
- Estinzione diritti prelazione L. 560/93	70.531
- Estinzione diritti prelazione L.R. 18/06	<u>119.403</u>
Totale altri ricavi e proventi	<u><u>3.544.680</u></u>

Le sopravvenienze attive/insussistenze passive sono costituite principalmente da:

- rettifica di costi rilevati in precedenti esercizi € 48.926;
- introiti di competenza di precedenti esercizi € 4.511;
- risarcimenti assicurativi per danni a fabbricati in precedenti esercizi € 23.389;
- rettifica dichiarazione IRAP anno 2016 € 1.814.

## **COSTI DELLA PRODUZIONE**

### **COSTI PER ACQUISTI**

La composizione della voce in oggetto è la seguente:

	<u>2017</u>
- Attrezzature e materiali per uffici	14.065
Totale	<u>14.065</u>

## **COSTI PER SERVIZI**

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

	<u>2017</u>
- Costi amministrativo-general	424.339
- Costi amministrazione stabili	395.314
- Costi manutenzione stabili	1.568.031
- Costi per interventi edilizi	83.230
Totale	<u>2.470.914</u>

Il costo di manutenzione stabili comprende un accantonamento a fondo manutenzione alloggi di € 59.221.

Nel dettaglio dei costi generali esposto nel prospetto di riclassificazione del conto economico per aree di attività, la voce residuale "Diversi" pari a € 105.231 comprende principalmente spese di pubblicità per € 13.057, spese per trasferte dipendenti per € 1.916, costi per servizi ai dipendenti (buoni pasto, medicina del lavoro, assicurazione RC colpa lieve) per € 72.656 e rimborsi spese per tirocini per € 2.963.

## **COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI**

In questa voce compare il costo di noleggio di una stampante per un importo di € 1.359.

## **COSTI PER IL PERSONALE**

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

	<u>2017</u>
- Salari e stipendi	2.301.290
- Oneri sociali	681.331
- Trattamento di fine rapporto	92.559
- Trattamento di quiescenza e simili	105.845
- Altri costi per il personale	9.540
Totale	<u>3.190.565</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 2018 ma di competenza economica dell'esercizio 2017.

Per i movimenti relativi al personale in servizio si rinvia alla tabella allegata alla relazione sulla gestione.

## **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 € 10.590.

## **ACCANTONAMENTI PER RISCHI ED ONERI**

Sono stati effettuati accantonamenti di € 22.763 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 e di € 1.680 al fondo rischi su crediti per indennità di mora.

## **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**

Tale voce è composta da:

	<u>2017</u>
- Quota fondo regionale e.r.p.	381.490
- Quota fondo di solidarietà art.47 L.R. 39/17	65.311
- IMU	106.111
- TASI	7.316
- I.V.A indetraibile pro-rata	223.934
- Rettifica negativa Iva beni ammortizz.art.19 bis2 DPR 633	24.111
- Imposta di bollo e di registro	202.535
- Altre imposte e tasse d'esercizio (non sul reddito)	44.208
- Sopravvenienze e insussistenze passive	188.711
- Quota interessi alloggi ceduti L. 560 contabilizzata in G.S.	13.454
- Estinzione diritti prelazione da versare	70.531
- Altri	<u>31.150</u>
Totale	<u><u>1.358.862</u></u>

Le sopravvenienze passive/insussistenze attive derivano principalmente da:

- annullamento di crediti insussistenti verso assegnatari € 502;
- altre rettifiche contabili relative a crediti o ricavi precedenti esercizi € 622;
- spese condominiali di competenza di precedenti esercizi € 174.170;
- altri costi di competenza di precedenti esercizi € 10.502;
- rettifica dichiarazione IRES anno 2016 € 2.915.

## **PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

### **ALTRI PROVENTI FINANZIARI**

I proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni ammontano a € 130.833, di cui € 13.454 sono relativi a quote interessi su cessioni rateali L. 560/93 da contabilizzare nella Gestione Speciale (vedi “Oneri diversi di gestione”), mentre gli interessi su cessioni rateali ai sensi della L.R. 29/02 ammontano a € 96.473, ai sensi della L.R. 7/2011 a € 16.775, per alloggi costruiti con fondi propri a € 2.982 e per immobili strumentali a € 855.

I proventi finanziari diversi sono così suddivisi:

	<u>2017</u>
- interessi attivi su c/c bancari	74.462
- interessi attivi diversi	<u>8.001</u>
Totale	<u><u>82.463</u></u>

### **INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI**

Tale voce risulta così composta:

	<u>2017</u>
- interessi su altri debiti (depositi cauzionali e vari)	316
- interessi su mutui senza contributo Stato	<u>30.710</u>
Totale	<u><u>31.026</u></u>

### **IMPOSTE SUL REDDITO**

L'onere a carico dell'esercizio per imposte sul reddito è pari a € 330.952, interamente relativo ad IRES in quanto l'imponibile IRAP risulta negativo a causa delle ridotte erogazioni di finanziamenti ricevute nell'esercizio che sono soggette ad imposizione secondo il principio di cassa.

Si fornisce il seguente prospetto riepilogativo delle imposte anticipate e differite rilevate nell'esercizio:

Imposta	Dichiaraz.	Imposte anticipate		Imposte differite		Competenza 2017
		Utilizzo	Rilev.2017	Utilizzo	Rilev.2017	
IRES	359.791	18.601	2.165	45.275	-	330.952
IRAP	-	-	-	-	-	-
Totale	359.791	18.601	2.165	45.275	-	330.952

## **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 2017 al Commissario Straordinario ammontano a € 38.403, mentre il compenso del Revisore Unico dei Conti è pari a € 12.265.

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

Vicenza lì, 8 giugno 2018

**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 2017  
(importi in euro)**

Immobilizzazioni (Lire milioni)	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale					
	Costo	Fondi	Saldo	Saldo 1.1.2017	Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti	Ammortam.	(Svalutaz.) Ripristini	Rivalutaz.	Costo	Fondi	Saldo	Saldo 31.12.2017		
	Originario	Rivalutazioni	ammortam.								Svalutazioni	originario	Rivalutaz.		Svalutaz.	ammortam.
Costi di impianto e di ampliamento				0							0	0	0	0	0	
Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità				0							0	0	0	0	0	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	324.098	0	293.539	0	30.559	33.404	0	0	26.522	0	0	357.502	0	0	320.061	37.441
Concessione, licenze, marchi e diritti simili				0							0	0	0	0	0	
Avviamento				0							0	0	0	0	0	
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Altre immobilizzazioni immateriali				0							0	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>324.098</b>	<b>0</b>	<b>293.539</b>	<b>0</b>	<b>30.559</b>	<b>33.404</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.522</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>357.502</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>320.061</b>	<b>37.441</b>





**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI  
FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017  
(importi in euro)**

Immobilizzazioni (Lire milioni)	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale	
	Costo Originario	Rivalutazioni	Svalutazioni	Saldo 1.1.2017	Incrementi	Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz.	(Svalutaz.) Ripristini	Valutazione metodo P.N.	Saldo 31.12.2017	di cui: Rivalutaz.
<b>Partecipazioni</b>												
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
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Crediti</b>												
Verso imprese controllate				0							0	
Verso imprese collegate				0							0	
Verso imprese controllanti				0							0	
Verso altri	6.508.796	0	0	6.508.796	200.621		1.098.659	0	0	0	5.610.758	0
<b>Totale</b>	<b>6.508.796</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.508.796</b>	<b>200.621</b>	<b>0</b>	<b>1.098.659</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.610.758</b>	<b>0</b>
<b>Altri titoli</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale complessivo</b>	<b>6.508.796</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.508.796</b>	<b>200.621</b>	<b>0</b>	<b>1.098.659</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.610.758</b>	<b>0</b>



	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						57.906	
affitti e costi servizi e manutenzione uffici						961	
posta e telefoni						113.830	
gestione automezzi						31.722	
gestione sistema informativo						16.773	
partecipazione a corsi, seminari, convegni						74.485	
consulenze e prestazioni professionali						6.381	
diversi						17.050	
						105.231	
COSTI GESTIONE STABILI							
a) Costi di amministrazione stabili							
- assicurazioni	139.460						
- incarichi legali	6.928						
- diversi	248.926						
b) Costi di manutenzione stabili							
- incarichi tecnici		19.927					
- corrispettivi di appalto		1.378.854					
- diversi		169.250					
c) Costi per servizi a rimborso	-	-					
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
progettazione			-	-			
direzione lavori			-	-			
commissioni e collaudi			4.112	-			
consulenze tecniche			66.687	-			
procedimenti legali			9.807	-			
diversi			2.624	-			
Totale costi per servizi	395.314	1.568.031	83.230	-	-	424.339	2.470.914
8) Per godimento beni di terzi						1.359	1.359
9) Per il personale							
a) salari e stipendi	582.860	279.021	789.956	-	-	649.453	2.301.290
b) oneri sociali	172.564	82.608	233.878	-	-	192.281	681.331
c) trattamento di fine rapporto	23.443	11.222	31.772	-	-	26.122	92.559
d) trattamento di quiescenza e simili	26.808	12.833	36.333	-	-	29.871	105.845
e) altri costi	-	-	-	-	-	9.540	9.540
Totale costi per il personale	805.675	385.684	1.091.939	-	-	907.267	3.190.565
10) Ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
- ammortamento software						26.522	26.522
- ammortamento miglioire su beni di terzi						-	-
- ammortamento costi pluriennali diversi						-	-
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
- ammort. stabili con contributo in locazione	89.937				2.761.898	-	2.851.835
- ammort. stabili con risorse proprie in locazione	117.312					-	117.312
- ammort. stabili di proprietà uso diretto						70.528	70.528
- ammortamenti diversi	-					30.194	30.194
c) altre svalutazione delle immobilizzazioni						-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
- accantonamento per rischi su crediti	10.590					-	10.590
Totale ammortamenti e svalutazioni	217.839	-	-	-	2.761.898	127.244	3.106.981
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	22.763					1.680	24.443
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	381.490						381.490
b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	65.311						65.311
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni							
- alienazione alloggi ex L. 560/1993					-		-
- alienazione alloggi ex L.R. 11/2001					-		-
- alienazione alloggi ex L.R. 7/2011					-		-
- alienazione cespiti diversi					-		-
d) altri oneri							
- imposta di bollo e registro	202.535						202.535
- IVA	223.934						223.934
- imposte locali locali sugli immobili	113.427						113.427
- altre imposte e tasse	44.208						44.208
- imposte relative a esercizi precedenti	-						-
- perdite su crediti	-						-
- altri costi correnti	177.206	351	-		83.985	66.415	327.957
Totale oneri diversi di gestione	1.208.111	351	-	-	83.985	66.415	1.358.862
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.650.260</b>	<b>1.954.066</b>	<b>1.175.169</b>	<b>-</b>	<b>2.845.883</b>	<b>1.541.811</b>	<b>10.167.189</b>
<b>VALORE PRODUZIONE - COSTI PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>3.657.419</b>	<b>1.891.583</b>	<b>706.318</b>	<b>-</b>	<b>362.515</b>	<b>1.488.378</b>	<b>66.345</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>							
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					13.454	117.379	130.833
b) da titoli iscritti nelle immobilizz.che non costituisc.partecipazioni							-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituisc.partecipaz.							-
d) proventi diversi dai precedenti							
- interessi attivi su mutui da erogare							-
- interessi attivi presso banche e Amm. Postale						74.462	74.462
- interessi su crediti v/assegnatari						-	-
- interessi su crediti v/cessionari						-	-
- interessi attivi diversi						8.001	8.001
Totale proventi finanziari	-	-	-	-	13.454	199.842	213.296
17) Interessi ed altri oneri finanziari:							
a) verso imprese controllate						-	-
b) verso imprese collegate						-	-
c) verso imprese controllate						-	-
d) su mutui	30.710					-	30.710
e) altri							
- interessi bancari su prestiti						-	-
- spese su depositi bancari e postali						-	-
- interessi su debiti verso fornitori						-	-
- interessi su depositi cauzionali						35	35
- interessi e oneri diversi						281	281
Totale oneri finanziari	30.710	-	-	-	-	316	31.026
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)</b>	<b>-</b>	<b>30.710</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.454</b>	<b>199.526</b>	<b>182.270</b>

	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						-	-
<b>TOTALE RETTIF.VAL.ATTIV.E PASSIV.FINANZ.(18-19)</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>3.626.709</b>	<b>1.891.583</b>	<b>706.318</b>	-	<b>375.969</b>	<b>1.288.852</b>	<b>115.925</b>
20) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate						330.952	330.952
<b>21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>3.626.709</b>	<b>1.891.583</b>	<b>706.318</b>	-	<b>375.969</b>	<b>1.619.804</b>	<b>215.027</b>

<b>RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE</b>	
costo diretto personale amministrazione stabili	805.675
costo diretto personale manutenzione stabili	385.684
costo diretto personale interventi edilizi	1.091.939
costo diretto personale edilizia agevolata - calmierata	-
totale costo diretto personale	2.283.298
<b>Totale costi netti non allocabili direttamente (indiretti)</b>	<b>1.288.852</b>
Totale costi netti indiretti amministrazione stabili	454.779
Totale costi netti indiretti manutenzione stabili	217.707
<b>Totale costi netti indiretti attività gestione stabili</b>	<b>672.486</b>
<b>Totale costi netti indiretti interventi edilizi</b>	<b>616.366</b>
<b>Totale costi netti indiretti edilizia agevolata - calmierata</b>	<b>-</b>
<b>RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'</b>	
risultato netto diretto attività amministrazione stabili	3.626.709
risultato netto diretto attività manutenzione stabili	-
<b>Risultato netto diretto attività gestione stabili</b>	<b>1.735.126</b>
costi netti indiretti imputati all'attività gestione stabili	672.486
quota imposte sul reddito	285.836
<b>Totale risultato netto attività gestione stabili</b>	<b>776.804</b>
risultato netto diretto attività interventi edilizi	-
costi netti indiretti imputati all'attività interventi edilizi	706.318
quota imposte sul reddito	616.366
<b>Totale risultato netto attività interventi edilizi</b>	<b>- 1.322.684</b>
risultato netto diretto attività edilizia agevolata - calmierata	-
costi netti indiretti imputati all'attività edilizia agevolata - calmierata	-
quota imposte sul reddito	-
<b>Totale risultato netto attività edilizia agevolata - calmierata</b>	<b>-</b>
risultato netto diretto gestione speciale e straordinaria	375.969
imposte sul reddito (Ires su risultato netto)	45.116
<b>Totale risultato netto gestione speciale e straordinaria</b>	<b>330.853</b>
<b>TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE</b>	<b>- 215.027</b>

## RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2017

ENTRATE	CODICE	IMPORTO
<b>TRASFERIMENTI CORRENTI</b>		
- dallo Stato	E010001	-
- dalla Regione	E010002	-
- da altri	E010003	-
<b>TOTALE TRASFERIMENTI CORRENTI</b>	<b>E010000</b>	<b>-</b>
<b>VENDITE DI BENI</b>		
- vendite edilizia agevolata	E020001	-
- vendite edilizia calmierata	E020002	136.715
- vendite diverse	E020003	-
<b>TOTALE VENDITE DI BENI</b>	<b>E020000</b>	<b>136.715</b>
<b>PRESTAZIONI DI SERVIZI</b>		
- corrispettivi per amministrazioni stabili	E030001	143.679
- corrispettivi per manutenzione stabili	E030002	3.270
- corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	-
- corrispettivi per interventi edilizi	E030004	438.608
- corrispettivi diversi	E030005	4.490
<b>TOTALE PRESTAZIONI DI SERVIZI</b>	<b>E030000</b>	<b>590.047</b>
<b>PROVENTI PATRIMONIALI</b>		
- canoni locazione ERP	E040001	5.694.004
- canoni locazione non ERP	E040002	326.767
- altri canoni	E040003	64.080
- interessi attivi	E040004	220.620
- altri proventi	E040005	4.469
<b>TOTALE PROVENTI PATRIMONIALI</b>	<b>E040000</b>	<b>6.309.940</b>
<b>TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE</b>	<b>E050000</b>	<b>417.182</b>
<b>ALIENAZIONI DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI</b>		
- alienazione immobili ERP	E060001	885.614
- alienazione immobili non ERP	E060002	2.463
- alienazione aree	E060003	-
- estinzione diritti di prelazione	E060004	231.720
- estinzione altri diritti	E060005	-
- alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	-
- alienazioni diverse	E060007	-
<b>TOTALE ALIENAZIONE BENI PATRIMONIALI E DIRITTI</b>	<b>E060000</b>	<b>1.119.797</b>



<b>ENTRATE</b>	<b>CODICE</b>	<b>IMPORTO</b>
<b>RISCOSSIONI DI CREDITI ED ANTICIPAZIONI</b>		
- riscossioni da assegnatari, locatari e cessionari	E070001	-
- depositi cauzionali	E070002	-
- anticipazioni e crediti diversi	E070003	686.214
<b>TOTALE RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI</b>	<b>E070000</b>	<b>686.214</b>
<b>TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE</b>		
- dallo Stato	E080001	-
- dalla Regione	E080002	1.095.274
- da altri	E080003	-
<b>TOTALE TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE</b>	<b>E080000</b>	<b>1.095.274</b>
<b>ASSUNZIONE DI MUTUI</b>	<b>E090000</b>	<b>-</b>
<b>ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI</b>	<b>E100000</b>	<b>270.364</b>
<b>PARTITE DI GIRO</b>		
- ritenute erariali	E110001	624.988
- ritenute previdenziali	E110002	250.150
- altre ritenute	E110003	36.432
- fondi anticipati al cassiere	E110004	-
- fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E110005	-
- altre partite di giro	E110006	133.431
<b>TOTALE PARTITE DI GIRO</b>	<b>E110000</b>	<b>1.045.001</b>
<b>TOTALE GENERALE ENTRATE</b>	<b>E000000</b>	<b>11.670.534</b>

<b>SPESE</b>	<b>CODICE</b>	<b>IMPORTO</b>
<b>SPESE PER IL PERSONALE</b>		
- retribuzioni	S010001	2.449.137
- contributi assicurativi e previdenziali	S010002	657.575
- altri oneri	S010003	358.193
<b>TOTALE SPESE PER IL PERSONALE</b>	<b>S010000</b>	<b>3.464.905</b>
<b>PERSONALE IN QUIESCENZA</b>	<b>S020000</b>	<b>-</b>
<b>ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA</b>		
- acquisto aree	S030001	-
- forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002	-
<b>TOTALE ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA</b>	<b>S030000</b>	<b>-</b>

<b>SPESE</b>	<b>CODICE</b>	<b>IMPORTO</b>
<b>SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI</b>		
- spese amministrazione stabili	S040001	619.374
- spese manutenzione stabili	S040002	1.411.184
- spese per servizi a rimborso	S040003	-
- spese per interventi edilizi	S040004	87.824
<b>TOTALE SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI</b>	<b>S040000</b>	<b>2.118.382</b>
<b>SPESE GENERALI</b>		
- amministratori e revisori dei conti	S050001	55.991
- altre spese generali	S050002	344.212
<b>TOTALE SPESE GENERALI</b>	<b>S050000</b>	<b>400.203</b>
<b>IMPOSTE E TASSE</b>		
- imposte sul reddito	S060001	1.283.435
- IMU	S060002	106.111
- imposta di bollo e registro	S060003	339.877
- altre	S060004	269.867
<b>TOTALE IMPOSTE E TASSE</b>	<b>S060000</b>	<b>1.999.290</b>
<b>ONERI FINANZIARI</b>		
- interessi su debiti verso banche	S070001	-
- interessi su mutui	S070002	30.710
- interessi ed oneri diversi	S070003	203
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>S070000</b>	<b>30.913</b>
<b>POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI</b>		
- Fondo Regionale ERP (art.19 L.R. 10/1996)	S080001	357.576
- Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002	68.585
- altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	18.108
<b>TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMP. DI ENTRATE CORRENTI</b>	<b>S080000</b>	<b>444.269</b>
<b>INVESTIMENTI</b>		
- acquisto aree con fondi propri	S090001	1.942
- acquisto aree con risorse trasferite	S090002	-
- interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003	1.236.648
- interventi costruttivi, manutentivi di edilizia agevolata per locazione	S090004	-
- interventi costruttivi, manutentivi di edilizia calmierata per locazione	S090005	-
- acquisto beni strumentali	S090006	67.571
- acquisto partecipazioni	S090007	-

<b>SPESE</b>	<b>CODICE</b>	<b>IMPORTO</b>
- concessione di crediti ed anticipazioni	S090008	293.299
- investimenti diversi	S090009	-
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>S090000</b>	<b>1.599.460</b>
<b>ESTINZIONI MUTUI ED ANTICIPAZIONI</b>		
- mutui	S100001	672.856
- rimborsi anticipazioni passive	S100002	501.079
- debiti diversi	S100003	74.040
- alienazioni L. 560/1993	S100004	185.880
- estinzione diritti di prelazione	S100005	41.369
<b>TOTALE ESTINZIONI MUTUI ED ANTICIPAZIONI</b>	<b>S100000</b>	<b>1.475.224</b>
<b>PARTITE DI GIRO</b>		
- ritenute erariali	S110001	602.913
- ritenute previdenziali	S110002	267.244
- altre ritenute	S110003	18.816
- fondi cassiere	S110004	-
- fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005	-
- altre partite di giro	S110006	134.762
<b>TOTALE PARTITE DI GIRO</b>	<b>S110000</b>	<b>1.023.735</b>
<b>TOTALE GENERALE SPESE</b>	<b>S000000</b>	<b>12.556.381</b>

<b>RIEPILOGO RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2017</b>		
<b>SALDO DI CASSA ALL'1/1/2017</b>		<b>8.377.830</b>
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	7.453.884	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	8.457.962	
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE</b>		<b>- 1.004.078</b>
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	3.171.649	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	3.074.684	
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		<b>96.965</b>
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	1.045.001	
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	1.023.735	
<b>SALDO PARTITE DI GIRO</b>		<b>21.266</b>
<b>SALDO DI CASSA AL 31/12/2017</b>		<b>7.491.983</b>

-----  
**DETERMINAZIONE  
DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

adottata il giorno 8/06/2018

-----

PROT. N. 7515 – OGGETTO N. 156 - ESAME ED APPROVAZIONE DEL BILANCIO CONSUNTIVO PER L'ESERCIZIO 2017.

**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, successivamente rinnovato nella carica con deliberazione in data 7/11/2016 n. 1791;

che il comma 2 dell'art. 51 della L.R. 3/11/2017 n. 39 stabilisce che, nelle more della prevista nomina del Consiglio di Amministrazione, i Commissari Straordinari continuano ad esercitare le funzioni già attribuite;

visto il bilancio consuntivo per l'esercizio 2017 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;

visto il parere favorevole della Conferenza dei Sindaci espresso nella riunione del 29/05/2018 ai sensi dell'art. 14 comma 6 lettera a) della L.R. n. 39/2017;

vista la relazione del Revisore Unico dei Conti in data 05/06/2018 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, prorogati con D.G.R. n. 1791 del 7/11/2016 e riconfermati dal comma 2 dell'art. 51 della L.R. 3/11/2017 n. 39;

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 2017, che presenta una perdita di € 215.027, sinteticamente rappresentato nei seguenti estremi:

## STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare	€		---
B) Immobilizzazioni:	€		
I – immobilizzazioni immateriali	€	37.441	
II – immobilizzazioni materiali	€	162.385.908	
III - immobilizzazioni finanziarie	€	<u>5.610.758</u>	
	€		168.034.107
C) Attivo circolante:			
I - Rimanenze	€	4.966.655	
II - Crediti	€	4.516.659	
IV – Disponibilità liquide	€	<u>7.523.110</u>	
	€		17.006.424
D) Ratei e risconti	€	<u>44.635</u>	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	€		<u><u>185.085.166</u></u>

### PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

A) Patrimonio netto:			
I - Capitale di dotazione	€	705.672	
IV - Fondo riserva	€	22.647.528	
VII - Altre riserve	€	151.605.677	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	€	---	
IX - Perdita dell'esercizio	€	<u>- 215.027</u>	
	€		174.743.850
B) Fondi per rischi ed oneri	€		830.828
C) Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	€		899.414
D) Debiti	€		7.814.143
E) Ratei e risconti	€	<u>796.931</u>	
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	€		<u><u>185.085.166</u></u>

### CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione	€	10.100.844
B) Costi della produzione	€	<u>10.167.189</u>
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	€	- 66.345

C) Proventi ed oneri finanziari	€	182.270
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	<u>-----</u>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	€	115.925
Imposte sul reddito dell'esercizio	€	<u>330.952</u>
Perdita dell'esercizio	€	<u>215.027</u> <u>=====</u>

- 2) di provvedere alla copertura della suddetta perdita di esercizio con il fondo di riserva ordinario come previsto dall'art. 34 del vigente statuto;
- 3) di dare atto che l'importo incassato nell'esercizio 2017 per cessioni ai sensi della L.R. 11/2001, da reinvestire in interventi di edilizia residenziale pubblica, è pari ad € 340.201 al netto delle imposte dovute;
- 4) di dare atto che l'importo incassato nell'esercizio 2017 per cessioni ai sensi della L.R. 7/2011, da reinvestire in interventi di edilizia residenziale pubblica, è pari ad € 442.290 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 -