

BILANCIO CONSUNTIVO
ESERCIZIO 2013

BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2013

Signori Consiglieri, Signori componenti il Collegio dei Revisori dei Conti,

il bilancio consuntivo dell'esercizio 2013 che mi accingo ad illustrare, al fine di ottenere la Vostra approvazione, si riferisce al terzo anno di gestione da parte di questo Consiglio di Amministrazione.

E' un bilancio in cui, purtroppo, si riflettono ancora alcuni fattori negativi determinati dal particolare momento di difficoltà economica in cui versa il nostro Paese, che evidenziano un decremento dell'attività costruttiva, dovuta alla carenza di risorse finanziarie e, per la seconda volta dopo vari esercizi, un incremento, seppur modesto, della morosità nel pagamento dei canoni di locazione determinato dalla grave crisi occupazionale che investe anche la nostra provincia.

Questi fattori, oltre alle disposizioni regionali in materia, hanno stimolato l'impegno del Consiglio nell'adottare provvedimenti tesi, da un lato ad incentivare la vendita del patrimonio proponendo la possibilità di pagamenti rateali, dall'altra di proseguire nella politica di riduzione delle spese oltre ad una riorganizzazione delle risorse umane, in virtù anche del divieto regionale di procedere a nuove assunzioni di personale.

Per quanto riguarda invece i contatti con pubbliche amministrazioni, anche nel 2013 sono stati tenuti costanti rapporti con la Regione, in particolare con l'Assessore Massimo Giorgetti e con la Sezione per l'Edilizia Abitativa.

Mi corre l'obbligo però di sottolineare che l'impegno profuso nella stesura del Progetto di Legge n. 282/2012, Testo Unico di riforma della normativa regionale in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, non ha trovato positivo riscontro nel Consiglio Regionale che, invece, si è limitato solamente a modificare la Legge Regionale 10/95, istitutiva delle ATER, lasciando inalterata la Legge Regionale 10/96 sulle assegnazioni e sui canoni di locazione.

Pertanto, al termine dell'attuale legislatura regionale, le ATER non avranno più un Consiglio di Amministrazione, un Presidente e un Direttore ma unicamente un Direttore Generale.

Pur non entrando nel merito delle scelte della Regione e consapevole che tra un anno finirà il mandato di questa Amministrazione, sento comunque il dovere di ribadire la necessità e l'indifferibilità di una normativa che modifichi i canoni di locazione e le procedure di assegnazione degli alloggi.

La vigente legge del 1996, risulta ormai anacronistica ed insostenibile sia dal punto di vista economico, in quanto prevede un canone minimo mensile di circa € 10, che dal punto di vista delle procedure di assegnazione e decadenza.

Evidenzio invece con soddisfazione l'approvazione da parte della Regione del "Piano Strategico delle politiche della casa nel Veneto" che ha previsto il rilancio del settore dell'edilizia pubblica tramite anche il reinvestimento dei proventi del Piano Straordinario di Vendita del patrimonio.

Un primo importante risultato ottenuto nel corso dell'esercizio è stata la pubblicazione del bando di manifestazione d'interesse per l'acquisto di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale, a seguito del quale l'Azienda ha presentato

alla Regione le proposte di intervento. Sono stati assegnati tre finanziamenti e più precisamente per l'acquisto di n. 40 alloggi in Comune di Vicenza, di n. 51 alloggi in Comune di Montecchio Maggiore e di n. 18 alloggi in Comune di Dueville.

Sono state altresì inoltrate alla Regione le proposte per gli interventi di manutenzione straordinaria in oltre 200 alloggi sfitti e per l'intervento di recupero del complesso di via Trozzetti in Comune di Bassano del Grappa, che prevede la demolizione dei tre fabbricati esistenti, la ricostruzione con un aumento delle unità abitative oltre al recupero urbanistico dell'intero comparto urbano.

La Regione ha assegnato un finanziamento di oltre 2 milioni di euro per gli interventi di manutenzione agli alloggi sfitti ed un finanziamento di oltre 4 milioni di euro, all'interno dei cosiddetti "programmi complessi" per l'intervento di recupero urbano di via Trozzetti a Bassano del Grappa.

Desidero evidenziare inoltre il coinvolgimento dell'ATER di Vicenza, da parte dell'Assessore Giorgetti, in merito sia alla costruzione della caserma che ospiterà la nuova Tenenza dei Carabinieri a Montecchio Maggiore che al completamento della nuova caserma dei Carabinieri a Torri di Quartesolo.

La Regione per questi due interventi, per i quali l'ATER svolge le funzioni di stazione appaltante, ha deliberato a favore dell'Azienda un contributo di € 500.000 per l'intervento di Montecchio Maggiore e di € 1.000.000 per l'intervento di Torri di Quartesolo.

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

L'esercizio è stato caratterizzato da un risultato economico positivo derivante da un'oculata gestione delle risorse in un periodo particolarmente condizionato dalla crisi economica che ha determinato maggiori difficoltà anche nella riscossione dei canoni.

Si segnala altresì che questo esercizio si caratterizza anche per lo scarso numero di alloggi venduti, dovuto in particolare all'attuazione del Piano Straordinario di Vendita, divenuto efficace solo nella seconda metà d'esercizio, dopo l'approvazione del Piano Strategico.

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

Nel 2013 le assegnazioni sono state in totale 101, di cui 13 per alloggi di nuova realizzazione.

Per quanto riguarda il risultato di bilancio, va sottolineato che l'esercizio si è chiuso con un utile di € 645.714 derivante da un risultato positivo prima delle imposte di € 1.328.210, sul quale grava un carico fiscale per IRES ed IRAP di € 682.496.

Basti pensare che la sola IRAP di competenza 2013 è pari ad € 244.985 e di tale importo la quota maggiore, pari ad € 203.910, deriva dalla tassazione dei finanziamenti utilizzati per gli interventi edilizi.

Tra gli altri oneri fiscali, quello relativo all'IVA indetraibile è strettamente legato all'ammontare di operazioni attive imponibili poste in essere, in particolare per la vendita di immobili di nuova costruzione; nell'esercizio 2013, con un pro-rata di indetraibilità del 76%, l'onere è stato pari ad € 428.121 in base al volume di attività svolta.

La tassazione IMU ha comportato un versamento di € 324.406 per l'anno 2013, con una sensibile riduzione rispetto al dato di € 783.810 dell'anno precedente grazie all'introduzione di una sostanziale esenzione per gli alloggi assegnati in locazione; va anche detto che l'onere per l'anno 2012 poteva essere molto più pesante senza la

sensibilità dei Comuni nei quali insiste la maggior parte del patrimonio dell'Azienda che avevano applicato aliquote agevolate agli alloggi di Erp.

Riguardo all'utile di esercizio va fatta una considerazione fondamentale sull'incidenza delle plusvalenze realizzate per le cessioni, pari ad € 643.128 al lordo di IRES e IRAP che incidono per € 113.512.

Ne consegue che, al netto delle suddette plusvalenze e delle altre operazioni straordinarie, sempre depurate del carico fiscale, oltre che dell'IRAP sui finanziamenti, si otterrebbe un risultato di gestione comunque soddisfacente, considerato anche che sono stati effettuati accantonamenti prudenziali al fondo rischi per un importo di € 57.050.

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

Si ribadisce che anche il 2013, nonostante il grave momento economico, è stato comunque un anno positivo che ha visto riconosciuto un rafforzamento del ruolo dell'Azienda e, come già accennato, una spinta in termini produttivi.

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

Tenuto conto del particolare momento di difficoltà del mercato immobiliare, oltre alla tardiva attuazione del Piano Straordinario di Vendita, le cui procedure sono potute partire solo dopo l'approvazione del Piano Strategico da parte della Regione, si può comunque espimere moderata soddisfazione per l'attività di cessione del patrimonio; nel 2013 sono stati venduti n. 13 alloggi per un importo di € 770.140.

Si ritiene di dover citare anche il dato inerente le spese tecniche maturate a seguito dello stato di avanzamento dei lavori costruttivi, che ha raggiunto l'importo di € 538.819, a cui si devono aggiungere ulteriori € 07.807 per prestazioni tecniche rese dall'Azienda all'Amministrazione Comunale di Montecchio Maggiore e alla Casa di Riposo "Lampertico" di Montegalda.

Il costo del personale risulta pari ad € 3.027.361, in decremento rispetto all'importo del precedente esercizio; nel corso dell'anno sono proseguite le attività di formazione ed aggiornamento professionale dei dipendenti, nella certezza che tale investimento si tradurrà in un concreto ritorno in termini di riqualificazione delle professionalità.

Nel 2013 l'attività di manutenzione degli alloggi ha raggiunto un risultato importante; il costo di esercizio di € 1.589.201 ha impegnato il 25% scarso del monte canoni lordo di € 6.453.294 proveniente dai 4.179 alloggi di proprietà, dai locali ad uso non abitativo e dalle strutture per anziani.

Si è confermata anche per l'anno 2013 l'iniziativa, voluta dall'Amministrazione, 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 e delle Finanze, sono state controllate le posizioni fiscali dei nuclei familiari assegnatari, ma, diversamente dall'esercizio precedente, non sono state evidenziate significative anomalie nelle dichiarazioni.

Inoltre sono state perseguite tutte le situazioni di morosità nel pagamento dei canoni sia tramite l'avvio di procedure di decadenza, come previsto dalla L.R. 10/96, sia con il conferimento di incarichi all'Unità legale dell'Azienda.

In particolare gli incarichi legali pendenti alla data del 31.12.2013, solo per il recupero della morosità risultano in numero di 72. Da precisare che nel 2013 sono stati recuperati 65.071 € per morosità nei canoni oltre a € 20.657 per spese legali.

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

Rivolgo un sentito ringraziamento al Consiglio di Amministrazione e al Collegio dei Revisori dei Conti per il costante e competente contributo offerto nel corso dell'esercizio che gratifica tutti dell'impegno profuso.

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 2013, così come previsto dalla L.R. 2/04/1996 n° 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel 2013 i ricavi per la locazione del patrimonio immobiliare, compresi i locali ad uso diverso da abitazione, sono stati pari a €6.453.294.

Rispetto al precedente esercizio vi è stato un aumento del monte fitti, di € 171.962, segno di una leggera ripresa del reddito degli assegnatari e conseguente ripercussione positiva sui canoni di locazione .

Durante il 2013 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.

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 31/12/2013 di € 695.906, di cui € 285.897 da esercizi precedenti ed € 410.009 di competenza dell’anno 2013.

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

Il rapporto percentuale con il carico, per l’esercizio di competenza, è stato del 6,31%, di poco superiore rispetto all’esercizio precedente, indicatore comunque in armonia con gli obiettivi programmatici che si sono prefissati di seguire il problema in modo sistematico.

La suddetta percentuale, per le motivazioni sopracitate, è superiore rispetto al dato dell’esercizio precedente ma va ricordato che i ritardati pagamenti della mensilità di dicembre risultano registrati nel 2014, conseguendo un’esposizione della morosità superiore a quella reale.

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

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

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

3) CONSEGNA ALLOGGI DI ERP IN LOCAZIONE A CANONE SOCIALE

Durante l’esercizio sono stati consegnati n. 101 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 2013 tutte le graduatorie utili, riferite ai bandi 2012, 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 2013.

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 ai 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 2013 secondo la normativa vigente, si sono avvalse della nostra Azienda 104 Amministrazioni Comunali e complessivamente sono state istruite per conto dei Comuni 2.502 domande.

Più precisamente il consuntivo di esercizio 2013 evidenzia un ricavo per questa funzione di € 129.170.

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 € 13.135.

E' stato inoltre fornito il servizio di amministrazione degli alloggi di Erp di proprietà di 7 Comuni e per questa funzione il compenso è stato di € 11.393.

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 di utile.

Assistenza per le procedure di assegnazione e servizio di segreteria della Commissione ex art. 5 della L.R. 10/96	€	130.450
Assistenza per le procedure di ricorso e servizio di segreteria della Commissione ex art.6 della L.R. 10/96	€	13.135
Servizi di amministrazione degli alloggi	€	11.385
TOTALE	€	154.970

5) STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI VENDITA – LEGGE 560/93, L.R. 29/2002 E L.R. 7/2011

Nella relazione programmatica dell'esercizio era stato fissato l'obiettivo di cedere ulteriori 50 alloggi ai sensi della Legge 560/93 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 29/02.

Le proiezioni non sono state purtroppo confermate, principalmente a causa della crisi economica che ha colpito il settore immobiliare e dall'avvio, solamente dal mese di Agosto, delle procedure di alienazione previste dal Piano Straordinario di Vendita.

Riepilogando, nel 2013 sono stati ceduti 13 alloggi per un importo pari a € 770.140, come evidenziato nell'allegata tabella 4.

Anche nel 2013 sono state rispettate le metodologie e le priorità programmatiche favorendo le domande dei residenti in edifici a maggiore propensione all'acquisto e dei residenti negli edifici in proprietà mista.

Vi è da sottolineare che durante l'esercizio è continuato il controllo sistematico sulle proprietà immobiliari 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 € 58.881 per l'estinzione del diritto di prelazione relativo agli alloggi ceduti ai sensi della Legge 513/77 e di € 106.877 relativo agli alloggi ceduti ai sensi della Legge 560/93, per un totale di 165.758.

ATTIVITÀ COSTRUTTIVE

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

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

Tipo Intervento	Comune	N. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruz.	ASIAGO - Ecchelen	8	Definito prot. intesa
Rec.Ord.	Integrazione PIOVENE ROCC. - IV Edificio B – Q.re Operaio	12	Lavori ultimati
Nuova Costruz.	Integrazione SCHIO Via Venezia	7	Lavori ultimati
Riq. Energetica POR	Integrazione finanziamento		Lavori in corso

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

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

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

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

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

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

Tipo Intervento	Comune	N. alloggi	Avanzamento programmi
Urb	Mason – Via Don Vigolo		Lavori 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	In progettazione
Riq. Energetica POR	Integrazione finanziamento		Lavori in corso

L.R. 11/2001 ART. 65 COMMA 1m: 7° - 8° PROGRAMMA ANNI 2011/2012

Tipo Intervento	Comune	N. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruz.	SCHIO – PEEP ecocomp. Magrè	18	Preliminare in corso

REIMPIEGO PROVENTI DELLA CESSIONE ALLOGGI - LEGGE 560/93

- **1° ÷ 3° Programma (reimpiego proventi 1994 ÷ 1998)**

Tutti gli interventi previsti dai programmi sono stati ultimati.

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

Tutti gli interventi previsti nel programma sono già stati ultimati, salvo l'intervento in comune di Valdagno PIP Tomasoni attualmente fermo per problematiche finanziarie dell'Impresa.

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

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

- **6° Programma (reimpiego proventi 2001)**

Tutti gli interventi previsti nel programma sono già stati ultimati; all'intervento in comune di Schio – Via Damaggio, 3 resta da approvare il Certificato di regolare esecuzione.

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

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

Tipo Interv.	Comune	N. alloggi	Avanzamento programmi
Nuova Costruzione	BASSANO DEL GRAPPA Via della Ceramica (integraz. finanz.)	24	Lavori ultimati
	ROSA' – S. Pio X°	12	Lavori in corso
	SCHIO, Peep al Leogra	7	Lavori ultimati
	BASSANO DEL GRAPPA loc. Ognissanti (parte Polidoro)		Lavori ultimati
	THIENE ex Macello 3° stralcio + urbanizzazioni	12	Lavori ultimati
Man. Str.	VARI		Lavori ultimati

- **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	Lavori ultimati
N. C.	VALDAGNO – Pip Tomasoni –1° e 2°str	36	Lavori al 97% ma attualmente fermi per problematiche finanziarie dell'Impresa
Rec.	PIOVENE ROCCHETTE Q.re Operaio – Fabbricato D Integrazione finanziamento	20	Lavori riappaltati e in corso
Man	Vicenza – Via Meldolesi	47	Lavori ultimati

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

L'avanzamento dei programmi è di seguito specificato:

Tipo Interv.	Comune	N. alloggi	Avanzamento programmi
N.C.	Cornedo Vic.no	12	Lavori in corso

- **16°- 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	24	Prog. preliminare in corso

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA POR 2007 - 2013**

Comune	N. alloggi	Avanzamento programmi
Vicenza – Via Volta,45 e Gioberti,2	Vari	Lavori ultimati – in collaudo
Grisignano -- Via Rossini e Villaga – Via Berico Euganea	Vari	Lavori ultimati – in collaudo
Vicenza – Via Gallieno/Formenton	Vari	Lavori in corso
Vicenza – Via Trissino 2/10 e 12	Vari	Lavori ultimati
Schio – Arsiero e Marano	Vari	Lavori appaltati
Trissino – Via Verona 48/58 e 60/70	Vari	Lavori appaltati

Attualmente gli interventi nei Comuni di Schio, Arsiero, Marano Vicentino e Trissino sono stati in toto o in parte finanziati con i rientri della L.R.11/2001 ed è stata richiesta la copertura con i fondi POR.

ATTIVITA' CON FONDI PROPRI

Comune	N. alloggi	Vari	Avanzamento programmi
BASSANO DEL GRAPPA - Travettore Est *	44		Area da trasferire
CAMISANO VIC.NO- UMI 1 ex Consorzio e urbanizzazioni	5	uffici	Lavori ultimati
LUGO di VI. - 4° stralcio	10	2 negozi	Progetto definitivo
LUGO di VI. - 5° stralcio	6	1 negozio	Progettazione definitivo
SAREGO – loc. Meledo	4	3 negozi	In vendita con progettazione esecutiva

ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

Nell'anno 2013 il patrimonio immobiliare è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non incrementativa per un totale di € 1.441.582 ai quali si deve aggiungere una spesa di € 147.619 per quota lavori eseguiti da condomini e rimborsi ad assegnatari, per cui l'onere complessivo sostenuto nell'esercizio risulta pari a € 1.589.201.

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, 20 giugno 2014

IL PRESIDENTE
- 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 sui negozi) (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)
2011	549.953	293.267	6.318.586	6.020.312	256.686	298.274	554.960	4,72	8,08
2012	487.371	272.617	6.310.521	5.932.002	214.754	378.519	593.273	6,00	8,73
2013	553.986	268.089	6.501.325	6.091.316	285.897	410.009	695.906	6,31	9,86

N.B.: la morosità iniziale è ridotta rispetto al dato finale dell'esercizio precedente a seguito di stralcio di crediti inesigibili relativi a canoni di locazione per un totale di € 34.021; inoltre sonostati effettuati scarichi per rettifiche contabili per un totale di € 5.266.

Il dato dei canoni di competenza (colonna 3) è di tipo finanziario e comprende pertanto l'Iva sui canoni imponibili (€ 37.219 e l'addebito di canoni relativi ad anni precedenti a seguito dell'attività di accertamento dei redditi degli assegnatari, per un importo complessivo nell'anno 2013 di € 16.673, mentre è al netto di canoni dichiarati inesigibili per € 5.861.

Il totale dei canoni di competenza economica dell'esercizio 2013 è pertanto pari a € 6.453.294.

Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine 2013	Importi morosità inizio 2013	Importi morosità fine 2013
Pagamento tardivo	455	228.529	130.412
Messa in mora	211	118.527	161.840
Rateizzazione crediti	68	12.067	106.347
Recupero stragiudiziale in corso	4	20.865	17.303
Recupero giudiziale in corso	72	213.285	280.004
TOTALI	810	593.273	695.906

Situazione alloggi destinati alla locazione al 31.12.2013

Tipologia	N. alloggi	N. vani convenz.	N. alloggi sfitti
Alloggi di edilizia sovvenzionata	4.124	20.146,31	344
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	37	167,91	6
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	18	54,48	11
Alloggi di terzi in gestione	-	-	-
TOTALI	4.179	20368,70	361

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

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

Area L.R. 10/96	N. Assegnatari	Canone medio mensile L.R. 10/96	Canone medio mensile di mercato	% canone L.R. 10/96 su canone di mercato
AREA PROTEZIONE				
A.1	383	22,46	212,50	10,57
A.2	1.034	51,69	219,57	23,54
AREA SOCIALE				
B.1	1.008	123,50	224,05	55,12
B.2	700	168,93	230,76	73,20
B.3	280	220,40	244,33	90,21
AREA DI DECADENZA				
C.1	153	283,29	236,18	119,94
C.2	180	397,85	246,34	161,51
C.3	42	465,40	233,38	199,42
TOTALE				
TOTALE	3.780	132,57	225,93	58,68

Tabella 3: Personale dipendente – prospetto consuntivo esercizio 2013

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni ricoperte nell'esercizio 2013	
Livelli/qualifiche	N.	Livelli/qualifiche	N.	Livelli/qualifiche	N.	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	2	Dirigenti	1		
Quadri	3	Quadri	3	Quadri	-		
8° *	6	8° *	5	8° *	1		
7°	10	7°	8	7°	2		1
6°	19	6°	18	6°	1		
5°	12	5°	9	5°	3		1
4°	1	4°	1	4°	-		
3°	2	3°	2	3°	-		
TOTALE	56	TOTALE	48	TOTALE	8	-	2

* comprende una posizione dirigenziale ad personam.

N.B.: posizioni in dotazione organica come da deliberazione del C.d.A. n. 12257/8 del 11/11/2004 approvata con D.G.R. del 10/12/2004.

Tabelle 4: cessione alloggi in locazione

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2013 L.560/93

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

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvestimento anni 94-95-96 (delib.CdA n. 12903/18 del 3.12.96 - n. 1813/3 del 18.2.97 - n. 7492/4 dell'8.7.97)*	11.732.859
Piano di reinvestim.anno 1997 (del.CdA n. 13163/15 dell'1.12.98)	6.851.412
Piano di reinvestim.anno 1998 (del.CdA n. 2616/3 del 16.3.99)	6.184.055
Piano di reinvestim.anno 1999 (del.CdA n. 4285/5 del 20.4.2000)	5.112.923
Piano di reinvestim.anno 2000 (del.CdA n. 4660/13 del 10.5.2001)	4.689.761
Piano di reinvestim.anno 2001 (del.CdA n. 4475/5 del 23.5.2002)	3.677.380
Piano di reinvestim.anno 2002 (del.CdA n. 5069/5 del 29.5.2003)	4.009.613
Piano di reinvestim.anno 2003 (del.CdA n. 12310/9 del 23.12.2003)	4.700.000
Piano di reinvestim.anno 2004 (del.CdA n. 4557/6 del 19.4.2005)	5.204.217
Piano di reinvestim.anno 2005 (del.CdA n. 7544/8 del 15.6.2006)	2.406.506
Piano di reinvestim.anno 2006 (del.CdA n. 10771/22 del 30.8.2007)	887.423
Piano di reinvestim.anno 2007 (del.CdA n. 10281/10 del 26.8.2008)	277.533
Piano di reinvestim.anno 2008 (del.CdA n. 7022/15 del 10.6.2009)	917.698
Piano di reinvestim.anno 2009 (del.CdA n. 2722/15 del 18.2.2010)	399.873
Piano di reinvestim.anno 2010 (del.CdA n. 8176/12 del 22.7.2011)	619.762
Piano di reinvestim.anno 2011 (del.CdA n. 5924/13 del 17.5.2012)	331.637
Piano di reinvestim.anno 2012 (del.CdA n. 6216/6 del 22.5.2013)	284.546
Totale	58.287.198

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	Importi
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	1.569 + 4 locali
TOTALE IMPORTI INTROITATI**	2	58.587.064
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	58.287.198
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	299.866

NOTE:

* importo modificato con deliberazione CdA n. 7794/8 del 28.6.2005 con la quale sono stati aggiornati gli importi degli interventi finanziati con i rientri dal 1994 al 2003

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

Tabelle 4: cessione alloggi in locazione

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2013 L.R. 29/2002 - D.G.R. 1363/2012 E 1688/2012

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
Delib. CdA n.13317/10 del 2.12.04 - P.C.R. n.63/2005	1.794	9	551.100

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvestimento anni 2004-2005 (del.CdA n. 7545/9 del 15.6.2006)	1.498.634
Piano di reinvestimento anno 2006 (del.CdA n. 10770/21 del 30.8.2007)	3.331.800
Piano di reinvestimento anno 2007 (del.CdA n. 10280/9 del 26.8.2008)	2.691.347
Piano di reinvestimento anno 2008 (del.CdA n. 7021/14 del 10.6.2009)	2.508.344
Piano di reinvestimento anno 2009 (del.CdA n. 2723/16 del 18.2.2010)	1.154.295
Piano di reinvestimento anno 2010 (del.CdA n. 8177/13 del 22.7.2011)	2.285.535
Piano di reinvestimento anno 2011 (del.CdA n. 5925/14 del 17.5.2012)	1.029.798
Piano di reinvestimento anno 2012 (del.CdA n. 6217/7 del 22.5.2013)	1.364.917
Totale	15.864.670

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	Importi
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	300
TOTALE IMPORTI INTROITATI*	2	16.370.373
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	15.864.670
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	505.703

NOTE:

* al netto dell'IRES sulle plusvalenze e compresi gli introiti per estinzione diritti di prelazione previsti dalla L.R. 18/06.

Tabelle 4: cessione alloggi in locazione**ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2013 L.R. 7/2011**

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
Delib. CdA n.6385/7 del 10.6.11 - D.G.R. 2752/2012	2.076	4	219.040

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Totale	-

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	Importi
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	4
TOTALE IMPORTI INTROITATI*	2	117.706
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	-
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	117.706

NOTE:

* al netto di IRES e IRAP sulle plusvalenze

Tabella 5

BILANCIO CONSUNTIVO 2013

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 31.12.2012	importi liquidati nel 2013	INIZIO LAVORI (Trim)	FINE LAVORI (trim)
NUOVE COSTRUZIONI																	
I.560/93 P.2010	1	CORNEDO VIC.NO-Via Pascoli	12		S			1.600.000					1.600.000	119.327	491.043	2/2013	2/2014
LG.560/93-DGR 936/2010	2	VALDAGNO-Pip Tomasoni-1°e 2°Str.	36		S	1.456.000		3.046.514					4.502.514	1.492.397	1.589.606	1/2012	3/2013
LG.560/93 R.2009	3	VALSTAGNA-Loc.Oliero 2°stralcio	6		S			713.236					713.236	446.144	248.423	1/2012	2/2013
Pagam.su cantieri da avviare		Comuni vari															50.775
Saldi su interventi ultimati		Comuni vari															45.054
			54	-		1.456.000	-	5.359.750	-	-	-	-	6.815.750	2.057.868	2.424.901		
RECUPERO																	
L.R.11/01 P.2008	1	PIOVENE R, Via Stadio, per anziani	12		S				1.625.000				1.625.000	185.987	52.316	3/2013	3/2014
DGR 2295/10-LG.560/93 R.2009	2	PIOVENE R.-Fabbricato D	20		S	1.150.000		2.098.492					3.248.492	639.235	174.094	1/2012	3/2015
LG.560/93 P.2001	3	SCHIO-Via Damaggio n.3	4		S			584.749					584.749	60.424	504.952	4/2012	3/2013
Pagam.su cantieri da avviare		Comuni vari											-	-	-		-
Saldi su interventi ultimati		Comuni vari											-	-	21.913		-
			24			1.150.000	-	2.683.241	1.625.000	-	-	-	5.458.241	885.646	753.275		-
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																	
POR 2007-2013	1	VI-Via Volta, 45 e Via Gioberti 2			S	674.792							674.792	-	49.211	4/2013	1/2014
POR 2007-2013	2	GRISIGNANO-VILLAGA			S	239.234							239.234	-	109.844	4/2013	1/2014
POR 2007-2013	3	VI-Vie Gallieno/Formenton			S	1.376.797							1.376.797	-	51.629	4/2013	3/2014
POR 2007-2013 E L.R.11/01 R.2010	4	VICENZA, Via Trissino n.2/10 e n.12			S	329.954			656.728				986.682	-	48.336	4/2013	2/2014
Pagam.su cantieri da avviare		Comuni vari											-	-	42.732		-
Saldi su interventi ultimati		Comuni vari											-	-	8.559		-
			-			2.620.777	-	-	656.728	-	-	-	3.277.505	-	310.311		-
URBANIZZAZIONI																	
FONDI PROPRI	1	Piovene R.,Q.Oper,area di trasformaz.			C					675.000			675.000	29.954	330.057	3/2013	2/2014
Pagam.su cantieri da avviare		Comuni vari													-		-
						-	-	-	-	675.000	-	-	675.000	29.954	330.057		
		TOTALI	78			5.226.777	-	8.042.991	2.281.728	675.000	-	-	16.226.496	2.973.468	3.818.544		
RUBRICA: TIPO INTERVENTO (indicare su relativa colonna) EDILIZIA SOVVENZIONATA: S EDILIZIA AGEVOLATA: AG EDILIZIA CALMIERATA: C																	

BILANCIO CONSUNTIVO 2013 - RIMANENZE PER INTERVENTI DESTINATI ALLA VENDITA

INTERVENTO	n. all.	Rimanenze iniziali	Costo esercizio 2013			Vendite 2013		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*	226.269	2.170	-	-	-	-	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.*	59.537	943	-	-	-	-	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	5+11*	2.465.062	-	-	-	2*	267.000	2.148.779	5+9*
LUGO DI VIC.-piastra autorim.5° s.	20*	519.573	-	-	-	-	-	519.573	20*
TOTALI	76+56*	5.511.369	3.113	-	-	2*	267.000	5.198.199	76+54*

* unità immobiliari ad uso non abitativo

LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE AL 31.12.2013

Comune	Rimanenze iniziali	Costi esercizio 2013	Vendite	Rimanenze finali
Lugo di Vicenza 3° stralcio	433.493	-	425.892	-
TOTALI	433.493	-	425.892	-

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 2013

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Signori Consiglieri,

ai sensi della normativa in vigore siamo chiamati ad esprimere il nostro parere sulla bozza di bilancio consuntivo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, a noi trasmessa dal Presidente.

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

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

Il Collegio dei Revisori dei Conti ha 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, rileva, 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 2013 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 2013, esponiamo le principali risultanze contabili raffrontate con quelle dell'esercizio precedente:

<u>Stato patrimoniale:</u>	2012	2013
Immobilizzazioni immateriali	3.774	3.457
Immobilizzazioni materiali	150.005.192	150.606.344
Immobilizzazioni finanziarie	5.323.873	5.361.832
Rimanenze	5.944.862	5.198.199
Crediti	2.994.022	2.267.374
Disponibilità liquide	7.154.207	9.427.556
Ratei e risconti attivi	177.660	148.328
<i>Totale attivo</i>	<u>171.603.590</u>	<u>173.013.090</u>
Fondi per rischi e oneri	444.774	500.136
Fondo TFR	1.136.232	1.090.509
Debiti	7.651.633	6.476.408
Ratei e risconti passivi	1.272.640	1.335.360
<i>Totale passività</i>	<u>10.505.279</u>	<u>9.402.413</u>

Patrimonio netto iniziale	156.846.551	161.098.311
Incrementi dell'esercizio	2.903.017	1.866.652
Utile di esercizio	1.348.743	645.714
<i>Totale patrimonio netto</i>	<u>161.098.311</u>	<u>163.610.677</u>
<i>Totale a pareggio</i>	<u>171.603.590</u>	<u>173.013.090</u>

<u>Conto Economico:</u>	2012	2013
Valore della produzione	10.113.549	10.073.789
Costi della produzione	10.620.280	10.014.268
Differenza tra valore e costi produzione	- 506.731	59.521
Proventi e oneri finanziari	97.466	345.819
Proventi e oneri straordinari	2.836.244	922.870
Risultato prima delle imposte	2.426.979	1.328.210
Imposte sul reddito	1.078.236	682.496
Utile dell'esercizio	<u>1.348.743</u>	<u>645.714</u>

Per quanto riguarda lo stato patrimoniale ed il conto economico, i Revisori confermano 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. Abbiamo 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.

Il Collegio può 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, il Collegio dà atto che essa è 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, i Revisori attestano 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 consta di un residuo di € 3.457 (software), la loro contabilizzazione è 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. In particolare sono state verificate le seguenti cessioni di beni patrimonializzati:

- Immobile in Lugo di Vicenza Via Don Minzoni n. 40 - Fabbr. 9347/4

- Immobile in Vicenza Via Giorgione n. 102 - Fabbr. 416/16
- Immobile in Cornedo Vicentino Via De Gasperi n. 6 – Fabbr. 8111/1

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. Si condivide la proposta di accantonamento al fondo svalutazione crediti per l'esercizio 2013 dell'importo di € 51.769 che, tenuto conto di un utilizzo nell'esercizio pari a € 56.257 per inesigibilità accertate, porta il totale del fondo a € 113.779.

In particolare il Collegio ha verificato i crediti verso la Cassa Depositi e Prestiti per mutui da erogare, rilevando un saldo contabile di € 143.472.

Il Collegio ha verificato con l'ausilio del Servizio Legale l'opportunità di un accantonamento al fondo per rischi ed oneri di € 52537 in base alla situazione dei contenziosi in essere.

Vengono inoltre rilevati introiti per € 278.795 relativi ad escussioni di polizze fideiussorie su due contratti di appalto.

Conclusioni

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

esprime parere favorevole

sulla bozza di bilancio consuntivo 2013 e la propone all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

Vicenza, 11 giugno 2014

Zigliotto dott. Romano - Presidente

Campana rag. Luigi

Monesi dott. Lorenzo

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VICENZA

STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2013

	ESERCIZIO 2013		ESERCIZIO 2012	
ATTIVO				
A) Crediti per capitale di dotazione		-		-
B) Immobilizzazioni				
I. Immobilizzazioni immateriali				
2) Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	-		-	
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere dell'ingegno	3.457		3.774	
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-		-	
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	-		-	
7) Altre:				
a) migliorie su beni di terzi	-			
b) diverse	-			
	-		-	
		3.457		3.774
II. Immobilizzazioni materiali				
1) Terreni	1.846.334		2.012.986	
2) Fabbricati:				
a) fabbricati ERP	129.200.499			
b) fabbricati non ERP	7.289.970			
	136.490.469		137.833.576	
3) Impianti e macchinari	103.768		28.534	
4) Attrezzature industriali e commerciali	6.916		8.800	
5) Mobili e arredi	31.129		43.764	
6) Attrezzature elettroniche d'ufficio	14.012		22.415	
7) Altri beni	33.571		57.055	
8) Immobilizzazioni in corso e acconti	12.080.145		9.998.062	
		150.606.344		150.005.192
III. Immobilizzazioni finanziarie				
1) Partecipazioni	-		-	
2) Crediti	5.361.832		5.323.873	
3) Altri titoli	-		-	
		5.361.832		5.323.873
Totale immobilizzazioni (B)		155.971.633		155.332.839

		ESERCIZIO 2013		ESERCIZIO 2012	
C) Attivo circolante					
I. Rimanenze					
2) Interventi in corso destinati alla vendita		967.563		965.393	
3) Lavori in corso su ordinazione		-		433.493	
4) Interventi finiti destinati alla vendita		4.230.636		4.545.976	
5) Acconti		-		-	
			5.198.199		5.944.862
II. Crediti, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo					
1) Verso clienti		857.199		688.287	
2) Verso imprese controllate		-		-	
3) Verso imprese collegate		-		-	
4 bis) Crediti tributari		502.688		301.197	
4 ter) Imposte anticipate		15.197		15.970	
5) Verso altri		892.290		1.988.568	
			2.267.374		2.994.022
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni					
1) Partecipazioni in imprese controllate		-		-	
2) Partecipazioni in imprese collegate		-		-	
3) Altre partecipazioni		-		-	
4) Altri titoli		-		-	
			-		-
IV. Disponibilità liquide					
1) Depositi bancari e postali		9.426.466		7.153.017	
2) Assegni		-		-	
3) Denaro e valori in cassa		1.090		1.190	
			9.427.556		7.154.207
	Totale attivo circolante (C)		16.893.129		16.093.091
D) Ratei e risconti					
1) Ratei e risconti attivi		148.328		177.660	
	Totale ratei e risconti (D)		148.328		177.660
	Totale attivo		173.013.090		171.603.590
Conti d'ordine					
1) Fideiussioni ricevute		2.230.246		2.547.539	
2) Garanzie su mutui L.R. 36/89		-		23.788	
3) Depositi e cauzioni		331.549		331.549	
4) Finanziamenti presso Tesoreria Provinciale		8.507.634		11.459.660	
5) Beni di terzi preso l'Azienda		-		-	
	Totale conti d'ordine		11.069.429		14.362.536

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VICENZA

CONTO ECONOMICO ESERCIZIO 2013

	ESERCIZIO 2013		ESERCIZIO 2012	
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:				
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	692.892		128.182	
b) da canoni di locazione ERP	6.125.045		6.031.884	
c) da canoni di locazione non ERP	328.249		249.448	
d) altri ricavi	398.898		442.932	
		7.545.084		6.852.446
2) Variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	313.170	-	26.906
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	433.493		-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		538.819		451.271
5) Altri ricavi e proventi:				
a) rimborsi e proventi diversi	305.774		417.386	
b) contributi in c/esercizio	51.323		52.380	
c) quota contributi in c/capitale	2.379.452		2.366.972	
		2.736.549		2.836.738
Totale valore della produzione (A)		10.073.789		10.113.549
B) Costi della produzione				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		24.132		17.685
7) Per servizi:				
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	943		121.014	
b) altri costi per servizi	2.622.362		2.268.898	
		2.623.305		2.389.912
8) Per godimento di beni dei terzi		-		-
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	2.230.378		2.248.262	
b) oneri sociali	601.554		605.246	
c) trattamento di fine rapporto	87.480		105.957	
d) trattamento di quiescenza e simili	96.205		92.987	
e) altri costi	11.744		8.871	
		3.027.361		3.061.323
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.263		3.669	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.711.091		2.706.801	
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-		-	
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivi circolante e delle disponibilità liquide	51.769		7.850	
		2.766.123		2.718.320
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		-		-
12) Accantonamenti per rischi		57.050		253.500
13) Altri accantonamenti		-		-

		ESERCIZIO 2013		ESERCIZIO 2012	
14)	Oneri diversi di gestione:				
	a) Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996	387.260		432.582	
	b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	69.566		72.469	
	c) altri oneri	1.059.471		1.674.489	
			1.516.297		2.179.540
	Totale costi della produzione (B)		10.014.268		10.620.280
	Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		59.521	-	506.731
C)	Proventi e oneri finanziari				
15)	Proventi da partecipazioni:				
	a) imprese controllate	-		-	
	b) imprese collegate	-		-	
	c) in altre imprese	-		-	
			-		-
16)	Altri proventi finanziari:				
	a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	153.973		104.888	
	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	244.635		46.610	
			398.608		151.498
17)	Interessi ed altri oneri finanziari:				
	a) verso imprese controllate	-		-	
	b) verso imprese collegate	-		-	
	c) su mutui	51.652		53.201	
	d) altri	1.137		831	
			52.789		54.032
	Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17)		345.819		97.466
D)	Rettifiche di valore di attività finanziarie				
18)	Rivalutazioni:		-		-
19)	Svalutazioni:		-		-
	Totale rettifiche di valore di attività finanziarie (18-19)		-		-
E)	Proventi ed oneri straordinari				
20)	Proventi straordinari:				
	a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni	645.578		2.790.409	
	b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	259.165		241.029	
	c) altri proventi straordinari	165.758		85.176	
			1.070.501		3.116.614

	ESERCIZIO 2013		ESERCIZIO 2012	
21) Oneri straordinari:				
a) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	-		-	
b) sopravvenienze passive/insussistenze attive	51.970		211.783	
c) imposte relative a esercizi precedenti	3.501		-	
d) altri oneri straordinari	92.160		68.587	
		147.631		280.370
Totale oneri e proventi straordinari (20-21)		922.870		2.836.244
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)		1.328.210		2.426.979
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		682.496		1.078.236
23) Utile (perdita) dell'esercizio		645.714		1.348.743

IL DIRETTORE
(Ruggero Panozzo)

IL PRESIDENTE
(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 2013

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

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

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991, dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale sopra riportata e da altre disposizioni normative. Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche normative.

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2013 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.

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.

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 31.12.2013
Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	
- software	<u>3.457</u>
Totale	<u><u>3.457</u></u>

Nell'esercizio la voce ha registrato un decremento di € 317 per effetto di acquisizione di nuovo software per € 2.946 a fronte di quote di ammortamento, effettuato in tre anni, pari a € 3.263.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I principali incrementi dell'esercizio hanno riguardato:

- impianti generici	€	75.234
---------------------	---	--------

I principali decrementi sono relativi a:

- terreni	€	166.652
- fabbricati in piena proprietà	€	71.972
- fabbricati in proprietà superficaria	€	1.200.607
- sede	€	70.528
- attrezzature	€	1.884
- mobili e arredi	€	12.635
- macchine d'ufficio elettroniche	€	708
- apparecchiature centro elaborazione dati	€	7.695
- autovetture	€	6.723
- altri beni materiali non strumentali	€	16.761

Dalla cessione di immobilizzazioni materiali sono emerse plusvalenze per € 645.578, di cui € 2.450 su terreni, € 464.316 su 9 alloggi ceduti ai sensi della L.R. 29/02 ed € 178.812 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 € 5149.246;
- altri crediti di natura finanziaria per € 69.114;
- crediti verso Cassa DD.PP. per mutui da erogare per € 143.472.

Saldo al 31.12.2013
Scadenze in anni

	Totale	Entro 1	Da 1 a 5	Oltre 5
Crediti verso cessionari ed altri	5.218.360	512.950	1.843.961	2.861.449
Crediti verso Cassa DD.PP.	143.472	---	143.472	---
Totale	5.361.832	512.950	1.987.433	2.861.449

ATTIVO CIRCOLANTE

RIMANENZE

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	Giacenza al 31.12.2013	Giacenza al 31.12.2012	Variazione
Interventi in corso destinati alla vendita	967.563	965.393	+ 2.170
Lavori in corso su ordinazione	-	433.493	- 433.493
Interventi finiti destinati alla vendita	4.230.636	4.545.976	- 315.340
Totale	5.198.199	5.944.862	- 746.663

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	970.978	(113.779)	857.199
- per indennità di mora	8.939	(8.939)	-
Totale	979.917	(122.718)	857.199

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 31.12.2012	Utilizzi	Accantonamenti	Fondo al 31.12.2013
118.267	56.257	51.769	113.779

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

Fondo al 31.12.2012	Utilizzi	Accantonamenti (storno)	Fondo al 31.12.2013
7.421	170	1.688	8.939

Crediti verso altri

Tale voce risulta così composta:

	Saldo al 31.12.2013
- Crediti verso Stato e Regione per erogazione finanziamenti	584.505
- Crediti verso Comuni e altri Enti	147.215
- Credito verso Erario per IRPEG – ILOR da rimborsare	17.325
- Credito verso Erario per imposte anticipate	15.197
- Credito verso Erario per IRES da dichiarazione	283.568
- Credito verso Erario per IRAP da dichiarazione	161.122
- Credito verso Erario per istanza rimborso Ires per deduz.Irap	29.836
- Crediti verso Erario per imposta sostitutiva su rivalutaz.TFR	1.642
- Credito verso Erario per imposta di bollo virtuale	9.194
- Fornitori c/anticipi	1.714
- Crediti per interessi su depositi	868
- Crediti per anticipazioni da recuperare	33.743
- Crediti per contributi c/esercizio da incassare	51.158
- Altri	73.088
Totale	<u>1.410.175</u>

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

La voce Tesoreria accoglie per € 9.335.606 la giacenza di cassa al 31.12.2013 dell'Azienda, come risultante del rendiconto presentato dalla Banca Popolare di Vicenza incaricata di svolgere il servizio di cassa; questo importo deve essere integrato con i movimenti effettivamente intervenuti sul c/c bancario alla suddetta data, il cui ammontare porta ad un saldo effettivo a fine esercizio di € 9387.645.

Alla stessa data il c/c postale utilizzato per gli incassi derivanti dalla bollettazione presenta un saldo di € 38.821. Il saldo della cassainterna è pari a € 1.090.

RATEI E RISCONTI

Al 31 dicembre tale raggruppamento è così composto:

	Saldo al 31.12.2013
Risconti attivi	
- Risconti attivi pluriennali (cessioni rateali L. 560)	109.849
- Altri risconti attivi	38.479
Totale complessivo	<u>148.328</u>

CONTI D'ORDINE

Ammontano a € 11.069.429 con la seguente composizione:

- Giacenza conto Fondi C.E.R. Banca d'Italia	1.372.517
- Giacenza conto Fondi L. 560/93 Banca d'Italia	7.135.117
- Deposito c/c vincolato Cassa DD.PP.	331.549
- Fideiussioni a favore di terzi	<u>2.230.246</u>
Totale	<u><u>11.069.429</u></u>

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 2013 ammonta a € 705.672. Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

FONDO DI RISERVA

Il fondo di riserva ordinario è passato da € 16.488.800 a € 17.837.544 a seguito della destinazione dell'utile relativo all'esercizio 2012.

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 1.1.2013	Incrementi e/o rettifiche	Accreditamenti C/E	Fondi al 31.12.2013
Riserva non tassata (sospens. imposta)	66.413.050	----	----	66.413.050
Finanziamenti e.r.p. da 1.01.1998	74.830.822	4.245.755	2.358.990	76.717.587
Riserva acquisizione alloggi Stato a titolo gratuito	1.311.224	----	20.114	1.291.110

Dell'importo di € 4.245.755 relativo ai finanziamenti maturati e richiesti nell'esercizio 2013, una quota di € 556.800 risulta ancora da incassare a fine anno.

UTILE D'ESERCIZIO

Rappresenta il risultato economico positivo dell'esercizio pari a € 645.714.

PASSIVITA'

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Nell'esercizio è stato accantonato un importo di €52.537 per il contenzioso con l'INPS sui contributi malattia e maternità, portando il totale a € 247.311, e un importo di € 2.825 per i canoni di locazione maturati per tre alloggi in Camisano Vicentino che dovranno essere scomputati dal prezzo in caso di esercizio della facoltà di acquisto.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

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

Saldo 1.1.2013		1.136.232
Quota maturata e accantonata a conto econ.		20.637
Indennità liquidate nell'esercizio:		
- n. 2 dipendenti cessati	64.088	
- rettifica contabile su TFR liquidato	<u>5</u>	64.093
Compensazione imposta rivalutazione T.F.R.		<u>2.267</u>
Totale		<u><u>1.090.509</u></u>

DEBITI

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

Debiti verso banche

Non sussistono debiti verso Banche.

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 € 712.894 a € 691.40, di cui la quota in scadenza nel prossimo esercizio è pari a € 21.924.

Acconti

La voce accoglie acconti per servitù di passaggio e una caparra confirmatoria di € 1.000 per la vendita di un alloggio.

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori ammontano a € 1.099.564, con un riduzione di € 830.708 rispetto all'esercizio precedente.

Di tali debiti un importo di € 532.632 si riferisce a prestazioni di competenza dell'esercizio in attesa di fattura o pagamento al 31.12.2013, soprattutto per lavori di manutenzione alloggi.

Debiti tributari

La composizione della voce è la seguente:

	Saldo 31.12.2013
- Debito verso Erario per saldo IVA	82.781
- Debiti verso Erario per ritenute lav. dipendente	90.448
- Debiti verso Erario per ritenute lav. autonomo	<u>13.235</u>
Totale	<u><u>186.464</u></u>

Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Tale voce, che al 31 dicembre 2013 ammonta a € 106934, si riferisce per € 7.555 ai debiti a fine anno verso questi istituti per le quote dei contributi a carico dell'Azienda e dei dipendenti o collaboratori, comprese le trattenute per riscatto servizi da versare all'INPDAP, per € 21.610 a somme da versare a Previdai e Previambiente per la

previdenza integrativa dei dipendenti e per € 6.436 al T.F.R. del mese di dicembre da versare al Fondo Tesoreria Inps per i dipendenti che non lo hanno conferito alla previdenza integrativa.

Una ulteriore quota di € 71.333 è relativa a contributi a carico Azienda su retribuzioni e/o compensi da liquidare nell'anno successivo (57.288) e su ferie non godute al 31.12.2013 (14.045).

Altri debiti

La composizione della voce è la seguente:

	Saldo 31.12.2013
- Debiti per Gestione Speciale	1.995.151
- Debiti verso personale dipendente	268.296 *
- Debiti per depositi cauzionali	1.115.016
- Debiti verso inquilini ed assegnatari	21.670
- Debiti per fondo sociale Comuni	69.566
- Debiti per canoni incassati per conto Comuni	96.088
- Altri debiti	<u>819.792</u>
Totale	<u><u>4.385.579</u></u>

* di cui € 53.586 per ferie non godute.

Per quanto riguarda i debiti per Gestione Speciale, l'ammontare che scade nel prossimo esercizio è pari a € 692.716, di cui € 387.260 da versare al fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica e € 305.456 nell'apposito conto presso la Tesoreria Provinciale dello Stato per introiti di cui alla Legge 560/93. Quest'ultimo importo è al lordo delle trattenute spettanti all'Azienda per compenso contabilizzazione fondi.

RATEI E RISCOINTI

Al 31 dicembre tale raggruppamento è così composto:

	Saldo al 31.12.2013
Ratei passivi	6
Risconti passivi:	
- Risconti passivi pluriennali	
cessioni rateali L. 560/93	109.849
cessioni rateali L.R. 29/02	1.050.698
cessioni rateali L.R. 7/2011	8.902
cessioni rateali fondi propri	<u>153.938</u> 1.323.387
- Altri risconti passivi	<u>11.967</u>
Totale complessivo	<u><u>1.335.360</u></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>2013</u>
- Ricavi delle vendite di locali commerciali	267.000
- Ricavi delle vendite di immobili diversi (Comune di Lugo di V.)	425.892
- Canoni locazione e.r.p.	6.125.045
- Canoni locazione non e.r.p.	328.249
- Canoni diversi	58.085
- Proventi amministrazione stabili	223.283
- Rimborsi e proventi manutenzione stabili	9.723
- Corrispettivi diversi	<u>107.807</u>
Totale ricavi	<u><u>7.545.084</u></u>

VARIAZIONE RIMANENZE PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE E FINITI

A fine esercizio si rileva una variazione negativa delle rimanenze per interventi destinati alla vendita ultimati di € 313.170; tale valore è conseguente a costi sostenuti nell'esercizio per pagamenti a terzi pari a € 3.113 a fronte di cessioni con un ricavo di € 267.000 (vedi tabella precedente). Per una maggiore analisi dei movimenti dell'esercizio si rinvia all'apposito prospetto allegato alla relazione sulla gestione.

VARIAZIONE LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Nell'esercizio è stata definita la situazione contabile dell'intervento eseguito per conto del Comune di Lugo di Vicenza, con rilevazione di una variazione negativa dei lavori in corso su ordinazione di € 433.493 a fronte di un ricavo conseguito di € 425.892.

INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

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

	<u>2013</u>
- Incrementi per interventi costruttivi	303.267
- Incrementi per interventi risanamento e ristruttur.	64.757
- Incrementi per interventi manutenzione straord.	157.045
- Incrementi per interventi opere urbanizzazione	<u>13.750</u>
Totale incrementi immobilizzazioni	<u><u>538.819</u></u>

ALTRI RICAVI E PROVENTI

Tale voce è così composta:

	<u>2013</u>
- Rimborsi e proventi diversi	301.427
- Rimborsi per Gestione Speciale	4.347
- Contributi in c/esercizio per interessi su mutui	51.323
- Quota contributi c/capitale per amm.to alloggi erp	2.379.103
- Quota contributi per acquisto beni strumentali	<u>349</u>
Totale altri ricavi e proventi	<u><u>2.736.549</u></u>

COSTI DELLA PRODUZIONE

COSTI PER ACQUISTI

La composizione della voce in oggetto è la seguente:

	<u>2013</u>
- Immobili per interventi destinati alla vendita	2.170
- Attrezzature e materiali per uffici	<u>21.962</u>
Totale	<u><u>24.132</u></u>

COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

	<u>2013</u>
- Costi amministrativo-general	501.635
- Costi amministrazione stabili	428.349
- Costi manutenzione stabili	1.589.201
- Costi per interventi edilizi	103.177
- Corrispettivi di appalto per interventi dest.vendita	<u>943</u>
Totale	<u><u>2.623.305</u></u>

COSTI PER IL PERSONALE

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

	<u>2013</u>
- Salari e stipendi	2.230.378
- Oneri sociali	601.554
- Trattamento di fine rapporto	87.480
- Trattamento di quiescenza e simili	96.205
- Altri costi per il personale	<u>11.744</u>
Totale	<u><u>3.027.361</u></u>

Sono stati imputati all'esercizio i costi per ferie non godute (compresi nella voce "Salari e stipendi" e "Oneri sociali" per i relativi contributi), oltre a tutti gli altri emolumenti ed oneri riflessi da corrispondere nell'anno 2014 ma di competenza economica dell'esercizio 2013. 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 €51.769.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI ED ONERI

Sono stati effettuati accantonamenti di € 52.537 per il contenzioso con l'INPS per i contributi di malattia e maternità, che l'azienda ritiene comunque non dovuti in linea con quanto sostenuto anche dall'associazione nazionale Federcasa, e di ulteriori € 2.825 a fronte di canoni di locazione di alloggi in Camisano Vicentino che dovranno essere scomputati dal prezzo in caso di esercizio dell'opzione di acquisto da parte dei conduttori.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale voce è composta da:

	<u>2013</u>
- Quota fondo regionale e.r.p. ex art.19 L.R. 10/96	387.260
- Quota fondo sociale ex art.21 L.R. 10/96	69.566
- IMU	324.406
- I.V.A indetraibile pro-rata	428.121
- Imposta di bollo e di registro	239.733
- Altre imposte e tasse d'esercizio (non sul reddito)	22.332
- Altri	<u>44.879</u>
Totale	<u><u>1.516.297</u></u>

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

ALTRI PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni ammontano a € 153.973, di cui € 33.279 sono relativi a quote interessi su cessioni rateali L. 560/93 da contabilizzare nella Gestione Speciale (vedi "Oneri straordinari"), mentre gli interessi su cessioni rateali ai sensi della L.R. 29/02 ammontano a € 107.776, ai sensi della L.R. 7/2011 a € 83 e per alloggi costruiti con fondi propri sono pari a € 10.816.

I proventi finanziari diversi sono così suddivisi:

	<u>2013</u>
- interessi attivi su c/c bancari	235.342
- interessi attivi su conto Banco Posta Impresa	315
- interessi per indennità di mora e dilaz.debiti	8.747
- interessi attivi diversi	<u>231</u>
Totale	<u><u>244.635</u></u>

INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Tale voce risulta così composta:

	<u>2013</u>
- interessi su altri debiti (depositi cauzionali e vari)	1.137
- interessi su mutui con contributo Stato	<u>51.652</u>
Totale	<u><u>52.789</u></u>

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

PROVENTI STRAORDINARI

Tale voce comprende:

	<u>2013</u>
- Plusvalenze cessione n. 9 alloggi L.R. 29/02	464.316
- Plusvalenze cessione n. 4 alloggi L.R. 7/11	178.812
- Plusvalenze cessione aree	2.450
- Sopravvenienze e insussistenze attive	259.165
- Estinzione diritti prelazione	<u>165.758</u>
Totale	<u><u>1.070.501</u></u>

ONERI STRAORDINARI

Tale voce comprende:

	<u>2013</u>
- Sopravvenienze e insussistenze passive	51.970
- Accertamento IMU anno 2012	3.501
- Quota interessi alloggi ceduti L. 560 contabilizzata in G.S.	33.279
- Estinzione diritti prelazione da versare	<u>58.881</u>
Totale	<u><u>147.631</u></u>

Le sopravvenienze attive/insussistenze passive sono costituite principalmente da:

- canoni arretrati da accertamento redditi inquilini e revisioni € 16.673;
- risarcimento danni a fabbricati relativi ad esercizi precedenti € 210.503;
- storno debiti insussistenti € 2.324;
- rettifica di costi rilevati in precedenti esercizi € 480;
- introiti di competenza di precedenti esercizi € 2.630;
- rettifica costo per Ires anno 2012 come da dichiarazione € 6.555.

Le sopravvenienze passive/insussistenze attive derivano principalmente da:

- annullamento di crediti insussistenti verso assegnatari € 5.890;
- storno altri crediti e attività insussistenti € 7.341;
- spese condominiali di competenza di precedenti esercizi € 9.195;
- altri costi di competenza di precedenti esercizi € 1.933;
- rettifica negativa Iva su beni ammortizzabili ai sensi art.19 bis2 DPR 633/72 € 27.611.

IMPOSTE SUL REDDITO

L'onere a carico dell'esercizio per imposte sul reddito è pari a € 682.496, di cui € 437.511 per IRES ed € 244.985 per IRAP. Per quest'ultima imposta la quota derivante dalla tassazione dei finanziamenti in conto capitale rilevati nell'esercizio è pari a € 203.910.

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

Imposta	Dichiaraz. Unico	Imposte anticipate		Imposte differite		Competenza 2013
		Utilizzo	Rilev.2013	Utilizzo	Rilev.2013	
IRES	436.738	7.444	6.671	-	-	437.511
IRAP	244.985	-	-	-	-	244.985
Totale	681.723	7.444	6.671	-	-	682.496

ALTRE INFORMAZIONI RICHIESTE

In base a quanto previsto al punto 16 dell'art. 2427 del codice civile, si specifica che i compensi spettanti per l'anno 2013 agli amministratori ammontano a € 69.246, mentre i compensi per i revisori dei conti risultano pari a € 18.401.

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

Vicenza lì, 20 giugno 2014

IL DIRETTORE
(Ruggero Panozzo)

IL PRESIDENTE
(Valentino Scomazzon)

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI
IMMATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013
(importi in euro)**

Immobilizzazioni (Lire milioni)	Situazione iniziale					Movimenti dell'esercizio						Situazione finale				
	Costo		Fondi	Saldo		Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti	Ammortam.	(Svalutaz.) Ripristini	Rivalutaz.	Costo		Fondi	Saldo	
	Originario	Rivalutazioni	ammortam.	Svalutazioni	1.1.2013							originario	Rivalutaz.	Svalutaz.	ammortam.	31.12.2013
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	272.971		0 269.197	0	3.774	2.946	0	0	3.263	0	0	275.917	0	0	272.460	3.457
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	0
Altre immobilizzazioni immateriali					0							0	0	0	0	0
Totale	272.971	0	269.197	0	3.774	2.946	0	0	3.263	0	0	275.917	0	0	272.460	3.457

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI
FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013
(importi in euro)**

Immobilizzazioni (Lire milioni)	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale	
	Costo Originario	Rivalutazioni	Svalutazioni	Saldo 1.1.2013	Incrementi	Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz.	(Svalutaz.) Ripristini	Valutazione metodo P.N.	Saldo 31.12.2013	di cui: Rivalutaz.
Partecipazioni												
Imprese controllate				0							0	
- valutate secondo il metodo del patrimonio netto				0							0	
- valutate secondo il metodo del costo				0							0	
Imprese collegate				0							0	
Altre imprese	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti												
Verso imprese controllate				0							0	
Verso imprese collegate				0							0	
Verso imprese controllanti				0							0	
Verso altri	5.323.873	0	0	5.323.873	667.541	0	629.582	0	0	0	5.361.832	0
Totale	5.323.873	0	0	5.323.873	667.541	0	629.582	0	0	0	5.361.832	0
Altri titoli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale complessivo	5.323.873	0	0	5.323.873	667.541	0	629.582	0	0	0	5.361.832	0

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' - ESERCIZIO 2013

	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	RICAVI-COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
	AMMINISTRAZIONE	MANUTENZIONE					
A) VALORE DELLA PRODUZIONE							
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni							
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita							
- ricavi vendite edilizia agevolata				-			-
- ricavi vendite edilizia calmierata				-			-
- ricavi vendite diverse			-	692.892			692.892
b) canoni locazione ERP	6.125.045	-					6.125.045
c) canoni locazione non ERP	328.249	-					328.249
d) altri ricavi							
- canoni immobili di terzi in gestione	-	-					-
- canoni locazione diversi	8.602	-				48.739	57.341
- indennizzo da occupanti abusivi alloggi	-	-					-
- canoni di aree	744	-					744
- corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	223.283	-					223.283
- corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	-	9.723					9.723
- corrispettivi per servizi a rimborso	-	-					-
- corrispettivi diversi	-	-	107.807				107.807
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.685.923	9.723	107.807	692.892	-	48.739	7.545.084
2) Variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti							
- variazioni interventi in corso per la vendita			-	2.170			2.170
- variazioni interventi finiti per la vendita			-	315.340			315.340
Totale variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti	-	-	-	313.170	-	-	313.170
3) Variazioni di lavoro in corso su ordinazione							
			-	433.493			433.493
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			538.819				538.819
5) Altri ricavi e proventi :							
a) rimborsi e proventi diversi	266.354	-	18.034	-	4.347	17.039	305.774
b) contributi in c/esercizio					51.323	-	51.323
c) quota contributi in c/capitale					2.379.103	349	2.379.452
Totale altri ricavi e proventi	266.354	-	18.034	-	2.434.773	17.388	2.736.549
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	6.952.277	9.723	664.660	53.771	2.434.773	66.127	10.073.789
B) COSTI DELLA PRODUZIONE							
6) Per materie prime, sussidiari, di consumo e merci							
- acquisto materiali edili							-
- immobili per interv. ed. agevolata destinati alla vendita				2.170			2.170
- costi per realizzazione interv. edilizia agevolata				-			-
- immobili per interv. ed. calmierata destinati alla vendita	-			-			-
- costi per realizzazione interv. edilizia calmierata				-			-
- altri acquisti	138	-				21.824	21.962
- variazioni di acquisti per resi, abbuoni e premi							-
	138	-	-	2.170	-	21.824	24.132
7) Per servizi							
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita			-	943			943
b) altri costi per servizi							2.622.362

	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						99.649	
affitti e costi servizi e manutenzione uffici						1.607	
posta e telefoni						118.681	
cancelleria e stampati						39.349	
gestione automezzi						-	
gestione sistema informativo						19.771	
partecipazione a corsi, seminari, convegni						60.660	
consulenze e prestazioni professionali						11.177	
diversi						43.793	
						106.948	
COSTI GESTIONE STABILI							
a) Costi di amministrazione stabili							
- assicurazioni	78.675						
- incarichi legali	4.824						
- diversi	344.850						
b) Costi di manutenzione stabili							
- incarichi tecnici		-					
- corrispettivi di appalto		1.441.582	-				
- diversi		147.619					
c) Costi per servizi a rimborso	-	-					
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
progettazione			-	-			
direzione lavori			-	-			
commissioni e collaudi			20.616	-			
consulenze tecniche			62.055	-			
procedimenti legali			10.296	-			
diversi			10.210	-			
Totale costi per servizi	428.349	1.589.201	103.177	943	-	501.635	2.623.305
8) Per godimento beni di terzi						-	-
9) Per il personale							
a) salari e stipendi	597.567	230.128	729.217	26.680	-	646.786	2.230.378
b) oneri sociali	161.170	62.068	196.676	7.196	-	174.444	601.554
c) trattamento di fine rapporto	23.438	9.026	28.601	1.046	-	25.369	87.480
d) trattamento di quiescenza e simili	25.775	9.926	31.454	1.151	-	27.899	96.205
e) altri costi	-	-	-	-	-	11.744	11.744
Totale costi per il personale	807.951	311.148	985.948	36.073	-	886.241	3.027.361
10) Ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
- ammortamento software						3.263	3.263
- ammortamento migliorie su beni di terzi						-	-
- ammortamento costi pluriennali diversi						-	-
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
- ammort. stabili con contributo in dir. sup. in locazione	45.065				1.081.525	-	1.126.590
- ammort. stabili con risorse proprie in dir. sup. in locazione						-	-
- ammort. stabili di proprietà uso diretto						70.528	70.528
- ammortamenti diversi	171.166				1.297.578	45.229	1.513.973
c) altre svalutazione delle immobilizzazioni						-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
- accantonamento per rischi su crediti	39.803					11.966	51.769
Totale ammortamenti e svalutazioni	256.034	-	-	-	2.379.103	130.986	2.766.123

	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	RICAVI-COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
	AMMINISTRAZIONE	MANUTENZIONE					
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, ecc.							-
12) Accantonamento per rischi	2.825					54.225	57.050
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	387.260						387.260
b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	69.566						69.566
c) altri oneri	-						-
Imposta di bollo e registro	239.733						239.733
IVA	428.121			-			428.121
IMU	324.406						324.406
Altre imposte e tasse	22.332						22.332
Perdite su crediti	-						-
Altri costi correnti	600					44.279	44.879
Totale oneri diversi di gestione	1.472.018	-	-	-	-	44.279	1.516.297
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.967.315	1.900.349	1.089.125	39.186	2.379.103	1.639.190	10.014.268
VALORE PRODUZIONE - COSTI PRODUZIONE (A-B)	3.984.962	1.890.626	424.465	92.957	55.670	1.573.063	59.521
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI							
15) Proventi da partecipazioni:							
a) in imprese controllate						-	-
b) in imprese collegate						-	-
c) in altre imprese						-	-
16) Altri proventi finanziari:							
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni					33.279	120.694	153.973
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						-	-
interessi attivi su mutui da erogare						-	-
interessi attivi presso banche e Amm. Postale						235.657	235.657
interessi attivi presso Tesoreria Provinciale						-	-
interessi su crediti v/assegnatari						8.747	8.747
interessi su crediti v/cessionari						-	-
interessi attivi diversi						231	231
Totale proventi finanziari	-	-	-	-	33.279	365.329	398.608
17) Interessi ed altri oneri finanziari:							
a) verso imprese controllate						-	-
b) verso imprese collegate						-	-
c) su mutui					51.652	-	51.652
d) altri						-	-
interessi bancari su prestiti						-	-
spese su depositi bancari e postali						-	-
interessi su debiti verso fornitori						17	17
interessi su depositi cauzionali						1.116	1.116
interessi e oneri diversi					-	4	4
Totale oneri finanziari	-	-	-	-	51.652	1.137	52.789
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	-	-	-	-	18.373	364.192	345.819

	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	RICAVI-COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
	AMMINISTRAZIONE	MANUTENZIONE					
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' 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.						-	-
19) Svalutazioni:							
a) di partecipazioni						-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono part.						-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono part.						-	-
TOTALE RETTIF.DI VAL.DI ATTIVITA' FINANZ.(18-19)	-	-	-	-	-	-	-
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI							
20) Proventi straordinari:							
a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni							
- alienazione alloggi ex L. 560/1993						-	
- alienazione alloggi ex L.R. 29/2002					464.316		464.316
- alienazione alloggi ex L.R. 7/2011					178.812		178.812
- alienazione immobilizzazioni diverse					-	2.450	2.450
b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	21.371	210.503	-	17.431	-	9.860	259.165
c) altri proventi straordinari							
- proventi da estinzione diritti prelazione					165.758		165.758
- proventi diversi					-		-
Totale proventi straordinari	21.371	210.503	-	17.431	808.886	12.310	1.070.501
21) Oneri straordinari:							
a) minusvalenze patrimoniali da alienazioni							
b) sopravvenienze passive/insussistenze attive	15.383		1.050	-		35.537	51.970
c) imposte relative a esercizi precedenti	3.501					-	3.501
d) altri oneri straordinari							
					92.160		92.160
Totale oneri straordinari	18.884	-	1.050	-	92.160	35.537	147.631
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (20-21)	2.487	210.503	1.050	17.431	716.726	23.227	922.870
RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.987.449	1.680.123	425.515	75.526	754.023	1.232.098	1.328.210
22) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate						682.496	682.496
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	3.987.449	1.680.123	425.515	75.526	754.023	1.914.594	645.714

RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	
costo diretto personale amministrazione stabili	807.951
costo diretto personale manutenzione stabili	311.148
costo diretto personale interventi edilizi	985.948
costo diretto personale edilizia agevolata - calmierata	36.073
totale costo diretto personale	2.141.120
Totale costi netti non allocabili direttamente (indiretti) (al netto imposte sul reddito)	1.232.098
Totale costi netti indiretti amministrazione stabili	464.932
Totale costi netti indiretti manutenzione stabili	179.049
Totale costi netti indiretti attività gestione stabili	643.981
Totale costi netti indiretti interventi edilizi	567.359
Totale costi netti indiretti edilizia agevolata - calmierata	20.758
RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'	
risultato netto diretto attività amministrazione stabili	3.987.449
risultato netto diretto attività manutenzione stabili	- 1.680.123
Risultato netto diretto attività gestione stabili	2.307.326
costi netti indiretti imputati all'attività gestione stabili	643.981
quota imposte sul reddito	350.378
Totale risultato netto attività gestione stabili	1.312.967
risultato netto diretto attività interventi edilizi	- 425.515
costi netti indiretti imputati all'attività interventi edilizi	567.359
quota imposte sul reddito	-
Totale risultato netto attività interventi edilizi	992.874
risultato netto diretto attività edilizia agevolata - calmierata	- 75.526
costi netti indiretti imputati all'attività edilizia agevolata - calmierata	20.758
quota imposte sul reddito	-
Totale risultato netto attività edilizia agevolata - calmierata	96.284
risultato netto diretto gestione speciale e straordinaria	754.023
imposte sul reddito (su plusvalenze cessioni L.R.29/02 + estinzione diritti di prelazione + IRAP su finanz.)	332.118
Totale risultato netto gestione speciale straordinaria	421.905
TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	645.714

RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2013

ENTRATE	CODICE	IMPORTO
TRASFERIMENTI CORRENTI		
- dallo Stato	E010001	-
- dalla Regione	E010002	248.367
- da altri	E010003	-
TOTALE TRASFERIMENTI CORRENTI	E010000	248.367
VENDITE DI BENI		
- vendite edilizia agevolata	E020001	-
- vendite edilizia calmierata	E020002	269.733
- vendite diverse	E020003	-
TOTALE VENDITE DI BENI	E020000	269.733
PRESTAZIONI DI SERVIZI		
- corrispettivi per amministrazioni stabili	E030001	165.996
- corrispettivi per manutenzione stabili	E030002	10.117
- corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	-
- corrispettivi per interventi edilizi	E030004	687.380
- corrispettivi diversi	E030005	5.260
TOTALE PRESTAZIONI DI SERVIZI	E030000	868.753
PROVENTI PATRIMONIALI		
- canoni locazione ERP	E040001	6.030.338
- canoni locazione non ERP	E040002	328.454
- altri canoni	E040003	57.637
- interessi attivi	E040004	301.137
- altri proventi	E040005	2.943
TOTALE PROVENTI PATRIMONIALI	E040000	6.720.509
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE	E050000	539.173
ALIENAZIONI DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI		
- alienazione immobili ERP	E060001	784.933
- alienazione immobili non ERP	E060002	-
- alienazione aree	E060003	4.033
- estinzione diritti di prelazione	E060004	201.499
- estinzione altri diritti	E060005	-
- alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	-
- alienazioni diverse	E060007	-
TOTALE ALIENAZIONE BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	E060000	990.465

ENTRATE	CODICE	IMPORTO
RISCOSSIONI DI CREDITI ED ANTICIPAZIONI		
- riscossioni da assegnatari, locatari e cessionari	E070001	7.623
- depositi cauzionali	E070002	-
- anticipazioni e crediti diversi	E070003	21.711
TOTALE RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	E070000	29.334
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE		
- dallo Stato	E080001	-
- dalla Regione	E080002	5.163.974
- da altri	E080003	-
TOTALE TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	E080000	5.163.974
ASSUNZIONE DI MUTUI	E090000	45.516
ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	E100000	695.958
PARTITE DI GIRO		
- ritenute erariali	E110001	648.752
- ritenute previdenziali	E110002	258.300
- altre ritenute	E110003	14.089
- fondi anticipati al cassiere	E110004	6.000
- fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E110005	2.034
- altre partite di giro	E110006	132.229
TOTALE PARTITE DI GIRO	E110000	1.061.404
TOTALE GENERALE ENTRATE	E000000	16.633.186

SPESE	CODICE	IMPORTO
SPESE PER IL PERSONALE		
- retribuzioni	S010001	2.235.357
- contributi assicurativi e previdenziali	S010002	624.086
- altri oneri	S010003	273.191
TOTALE SPESE PER IL PERSONALE	S010000	3.132.634
PERSONALE IN QUIESCENZA	S020000	-
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA		
- acquisto aree	S030001	-
- forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002	4.510
TOTALE ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	S030000	4.510

SPESE	CODICE	IMPORTO
SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI		
- spese amministrazione stabili	S040001	525.846
- spese manutenzione stabili	S040002	1.592.999
- spese per servizi a rimborso	S040003	-
- spese per interventi edilizi	S040004	119.431
TOTALE SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	S040000	2.238.276
SPESE GENERALI		
- amministratori e revisori dei conti	S050001	102.348
- altre spese generali	S050002	580.368
TOTALE SPESE GENERALI	S050000	682.716
IMPOSTE E TASSE		
- imposte sul reddito	S060001	1.130.434
- I.C.I.	S060002	300.006
- imposta di bollo e registro	S060003	250.923
- altre	S060004	53.736
TOTALE IMPOSTE E TASSE	S060000	1.735.099
ONERI FINANZIARI		
- interessi su debiti verso banche	S070001	-
- interessi su mutui	S070002	329
- interessi ed oneri diversi	S070003	385
TOTALE ONERI FINANZIARI	S070000	714
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI		
- Fondo Regionale ERP (art.19 L.R. 10/1996)	S080001	393.093
- Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002	72.469
- altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	39.231
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMP. DI ENTRATE CORRENTI	S080000	504.793
INVESTIMENTI		
- acquisto aree con fondi propri	S090001	-
- acquisto aree con risorse trasferite	S090002	-
- interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003	3.494.002
- interventi costruttivi, manutentivi di edilizia agevolata per locazione	S090004	-
- interventi costruttivi, manutentivi di edilizia calmierata per locazione	S090005	324.542
- acquisto beni strumentali	S090006	17.439
- acquisto partecipazioni	S090007	-

SPESE	CODICE	IMPORTO
- concessione di crediti ed anticipazioni	S090008	32.163
- investimenti diversi	S090009	777.828
TOTALE INVESTIMENTI	S090000	4.645.974
ESTINZIONI MUTUI ED ANTICIPAZIONI		
- mutui	S100001	2.869
- rimborsi anticipazioni passive	S100002	-
- debiti diversi	S100003	155.062
- alienazioni L. 560/1993	S100004	221.219
- estinzione diritti di prelazione	S100005	29.715
TOTALE ESTINZIONI MUTUI ED ANTICIPAZIONI	S100000	408.865
PARTITE DI GIRO		
- ritenute erariali	S110001	644.980
- ritenute previdenziali	S110002	258.240
- altre ritenute	S110003	14.089
- fondi cassiere	S110004	6.000
- fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005	2.034
- altre partite di giro	S110006	129.553
TOTALE PARTITE DI GIRO	S110000	1.054.896
TOTALE GENERALE SPESE	S000000	14.408.477

RIEPILOGO RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2013		
SALDO DI CASSA ALL'1/1/2013		7.110.897
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	8.646.535	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	8.298.742	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		347.793
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	6.925.247	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	5.054.839	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		1.870.408
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	1.061.404	
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	1.054.896	
SALDO PARTITE DI GIRO		6.508
SALDO DI CASSA AL 31/12/2013		9.335.606

**DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

adottata il giorno 20/06/2014

Presidente	:	Scomazzon Valentino	P
Vice Pres.	:	Qualarsa Nadia	P
Consiglieri	:	Bartolomei Adolfo	P
		Colosso Enzo	P
		Tolettini Marco	P
Collegio Rev.	:	Zigliotto Romano	P
		Campana Luigi	P
		Monesi Lorenzo	P
Segretario	:	Panozzo Ruggero	P

PROT. N. 7919 - OGGETTO N. 14 - ESAME ED APPROVAZIONE DEL BILANCIO CONSUNTIVO PER L'ESERCIZIO 2013.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Visto il bilancio consuntivo per l'esercizio 2013 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;

udita la relazione del Presidente sull'andamento della gestione e fatte proprie le argomentazioni, motivazioni e conclusioni espresse nella stessa;

udita la relazione del Collegio dei Revisori dei Conti che attesta la corrispondenza del bilancio alle risultanze dei libri e delle scritture contabili e la sua conformità alle norme di legge in vigore;

visto l'art.7 lettera d) del vigente Statuto;

sentito il parere favorevole del Direttore;

a voti unanimi

DELIBERA

- 1) di approvare il bilancio consuntivo dell'esercizio 2013, che presenta un utile di € 645.714, sinteticamente rappresentato nei seguenti estremi:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare	€		---
B) Immobilizzazioni:	€		
I – immobilizzazioni immateriali	€	3.457	
II – immobilizzazioni materiali	€	150.606.344	
III - immobilizzazioni finanziarie	€	5.361.832	
	€	<u>155.971.633</u>	
C) Attivo circolante:			
I - Rimanenze	€	5.198.199	
II - Crediti	€	2.267.374	
IV – Disponibilità liquide	€	9.427.556	
	€	<u>16.893.129</u>	
D) Ratei e risconti	€	148.328	
TOTALE ATTIVO	€		<u><u>173.013.090</u></u>

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

A) Patrimonio netto:			
I - Capitale di dotazione	€	705.672	
IV - Fondo riserva	€	17.837.544	
VII - Altre riserve	€	144.421.747	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	€	---	
IX - Utile dell'esercizio	€	645.714	
	€	<u>163.610.677</u>	
B) Fondi per rischi ed oneri	€	500.136	
C) Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	€	1.090.509	
D) Debiti	€	6.476.408	
E) Ratei e risconti	€	<u>1.335.360</u>	
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	€		<u><u>173.013.090</u></u>
CONTI D'ORDINE	€		<u><u>11.069.429</u></u>

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione	€	10.073.789
B) Costi della produzione	€	<u>10.014.268</u>

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	€	59.521
C) Proventi ed oneri finanziari	€	345.819
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	----
E) Proventi ed oneri straordinari	€	<u>922.870</u>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)	€	1.328.210
Imposte sul reddito dell'esercizio	€	<u>682.496</u>
Utile dell'esercizio	€	<u>645.714</u> =====

- 2) di destinare il suddetto utile di esercizio al fondo di riserva ordinario come previsto dall'art. 34 del vigente statuto;
- 3) di dare atto che l'importo incassato nell'esercizio 2013 per cessioni ai sensi della L.R. 29/2002, da reinvestire in interventi di edilizia residenziale pubblica, è pari ad € 505.704 al netto delle imposte dovute;
- 4) di dare atto che l'importo incassato nell'esercizio 2013 per cessioni ai sensi della L.R. 7/2011, da reinvestire in interventi di edilizia residenziale pubblica, è pari ad € 117.706 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 SEGRETARIO

IL PRESIDENTE