



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO 2020



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

(ALLEGATO A)

STATO PATRIMONIALE

	2020	2019	differenza 2020 - 2019
ATTIVO			
B - IMMOBILIZZAZIONI			
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
3) Diritti di brevetto industriale e utilizzo opere dell'ingegno			
SOFTWARE	30.141	29.414	727
4) Concessioni, licenze e marchi			
LICENZE D'USO	23.368	44.325	- 20.957
7) Altre			
PIANI RFVG 2016-2017 LAVORI SU STAB.COMUNALI	744.669	405.092	339.577
LAVORI MANUTENTIVI SU STABILI DI TERZI	276.327	324.597	- 48.270
TOTALE (I)	1.074.505	803.428	271.077
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
1) Terreni e fabbricati			
a) AREA - SESTO AL REGHENA	950	950	-
CABINA ENEL AZZANO DECIMO	3.615	3.615	-
AREA SESTO AL REGHENA MARIGNANA	296.477	296.477	-
AREA CORDENONS VIA GOETTA - EDIFICABILE	1.501.772	1.501.772	-
AREA ERTO E CASSO	20.000	20.000	-
AREE EDIFICATE - FABBRICATI LOCATI	15.278.120	15.279.602	- 1.482
AREE EDIFICATE - FABBRICATI STRUMENTALI	1.011.153	1.011.153	-
b) FABBRICATI LOCATI	180.128.716		
a dedurre			
FONDO AMMORTAMENTO ORDINARIO	- 45.691.037	134.437.679	134.217.894
c) SEDI A.T.E.R. ed ARCHIVI	4.444.802		
a dedurre			
FONDO AMMORTAMENTO ORDINARIO	- 1.766.442	2.678.360	- 2.811.704
2) Impianti e macchinario	-	-	-
3) Altri beni mobili	913.396		
a dedurre			
FONDI AMMORTAMENTO	- 828.456	84.940	- 86.370
4) altri beni	-	-	-
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	3.781.854	2.167.136	1.614.718
TOTALE (II)	159.094.920	157.396.673	1.698.247
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
1) partecipazioni in			
a) in imprese controllate	-	-	-
d bis) in altre imprese			
S.T.U. MAKO S.P.A.	13.312	13.312	-
a dedurre FONDO SVALUTAZIONE IMMOB. FINANZ.	-	13.312	-
PORDENONE ENERGIA S.C.P.A.	250	250	-
TOTALE (III)	250	250	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	160.169.675	158.200.351	1.969.324
C - ATTIVO CIRCOLANTE			
I) RIMANENZE			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo			
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	-	-	-
4) Prodotti finiti e merci	-	-	-
5) acconti	-	-	-
TOTALE I)	-	-	-

	2020	2019	differenza 2020 - 2019
II) CREDITI			
1) Verso CLIENTI			
Verso CLIENTI	175.367	122.264	53.103
Verso CLIENTI FALLITI	8.239	8.239	-
Verso CESSIONARI ALLOGGI	1.653.293	1.852.999	- 199.706
Verso CREDITI PER CANONI E SERVIZI	894.619	778.508	116.111
a dedurre FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	- 483.152	- 419.219	- 63.933
5 bis) CREDITI TRIBUTARI			
a) ERARIO C/IVA			
	-	-	-
b) CREDITI IMPOSTA DA DICHIARAZIONE			
	111.566	244.425	- 132.859
c) CREDITI IRES PER IRAP SU COSTO LAVORO			
	-	19.680	- 19.680
5 ter) IMPOSTE ANTICIPATE			
a) CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE			
	259	2.077	- 1.818
5 quater) Verso ALTRI			
a) ANTICIPAZIONI DIVERSE			
	27.682	27.682	-
b) FORNITORI E CREDITORI C/ANTICIPI			
	13.483	20.941	- 7.458
c) CREDITI DIVERSI			
	325.437	409.395	- 83.958
d) DEPOSITI A GARANZIA - CAUZIONI			
	3.690	3.690	-
e) ACCONTI DIVERSI			
	-	-	-
TOTALE (II)	2.730.483	3.070.681	- 340.198
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI			
6) ALTRI TITOLI			
b) GESTIONE RIENTRI			
	46.848	46.848	-
c) CREDITI VERSO ENTI MUTUANTI			
	-	-	-
d) CREDITI VERSO REGIONE PER EDILIZIA SOVVEN.			
	6.173.549	7.330.684	- 1.157.135
e) CREDITI VERSO COMUNI PER FINANZ. LAVORI			
	90.000	105.000	- 15.000
e) INVESTIMENTI IN ATTIVITA' FINANZIARIA A BREVE			
	-	-	-
TOTALE (III)	6.310.397	7.482.532	- 1.172.135
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1) DEPOSITI BANCARI E POSTALI			
BANCA CA.RI.FVG C/C TESORERIA	2.204.977	2.288.029	- 83.052
BANCA CRED. COOP.PN C/C ACC. TFR/CAUZIONI	4.227	202.659	- 198.432
MEDIOCREDITO FRIULI V. G. C/C ACCANT.	78.533	78.354	179
BANCA CRED.COOP. PREALPI ACCANT. TFR - CAUZIONI	3.182.627	3.179.019	3.608
BANCA CRED.COOP. PREALPI	252.805	413.934	- 161.129
CONTI CORRENTI POSTALI	525.416	680.616	- 155.200
2) ASSEgni			
	-	-	-
3) DENARO E VALORI IN CASSA			
	453	4.353	- 3.900
TOTALE (IV)	6.249.038	6.846.964	- 597.926
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	15.289.918	17.400.177	- 2.110.259
D - RATEI E RISCONTI			
CONTRIBUTI DA EROGARE DA REGIONE FRIULI V. G.			
	-	-	-
INTERESSI BANCARI E POSTALI			
	6	176	- 170
RATEI ATTIVI DIVERSI			
	6.169	5.479	690

	2020	2019	differenza 2020 - 2019
FATTURE DA EMETTERE	-	1.920	- 1.920
PAGAMENTI ANTICIPATI	24.937	123.584	- 98.647
RISCONTI ATTIVI	2.581	1.036	1.545
TOTALE	33.693	132.195	- 98.502
<u>TOTALE ATTIVO</u>	175.493.286	175.732.723	- 239.437
PASSIVO			
<u>A - PATRIMONIO NETTO</u>			
I) CAPITALE NETTO - DOTAZIONI E DEVOLUZIONI	3.381.201	3.381.201	-
III) RISERVE DI RIVALUTAZIONE MONETARIA EX LEGGE 19/03/83 n. 7	9.938.245	9.938.245	-
IV) RISERVA LEGALE	228.209	227.381	828
VI) ALTRE RISERVE DISTINTAMENTE INDICATE			
a) FINANZIAMENTI STATALI, REGIONALI E COMUNALI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI	81.823.204	81.823.204	-
b) CONTRIBUTI C/CAPITALE - 50% TASSAZIONE SOSPESA RISERVA ex art. 55 DPR 917/86	8.224.550	8.224.550	-
c) CONTRIBUTI C/CAPITALE - 50% TASSAZIONE RATEALE ex art. 55 DPR 917/86	9.105.370	9.105.370	-
d) FINANZIAMENTI E INVESTIMENTI PER INTERV. MANUTENZIONE	17.833.990	15.582.594	2.251.396
e) RISERVA STRAORD. FIN.LAVORI COSTRUTTIVI	9.512.158	9.512.158	-
IX) UTILE DELL'ESERCIZIO	13.826	828	12.998
valore di quadratura	-	2	2
<u>TOTALE PATRIMONIO NETTO</u>	140.060.753	137.795.529	2.265.224
<u>B - FONDI PER RISCHI E ONERI</u>			
1) per TRATTAMENTO QUIESCENZA E OBBLIGHI SIMILI			
a - FONDO CONTRIB. VOLONTARI CPDEL ex CRIACP	26.976	26.976	-
2) per IMPOSTE ANCHE DIFFERITE			-
4) altri			-
a) per MANUTENZIONI INCREM.SU FABBRICATI LOCATI	1.189.962	1.192.391	- 2.429
b) per FONDI L.R. 14/2019 art.13 co 2 lettera b)	36.810	16.380	20.430
c) per CONTEZ. SU FISCALITA' IMMOBILIARE	92.274	144.886	- 52.612
d) per RISARCIMENTI CON RICORSI PENDENTI	529.908	524.598	5.310
<u>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</u>	1.875.930	1.905.231	- 29.301
<u>C - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</u>			
	1.791.297	1.684.810	106.487
<u>D - DEBITI</u>			
4) DEBITI VERSO BANCHE			
MUTUI PER FINANZIAMENTO INTERVENTI COSTRUTTIVI	1.697.822	2.012.111	- 314.289
CARTA DI CREDITO AZIENDALE	-	-	-
5) DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI			
a) ANTICIPAZIONI REGIONALI PER INTERVENTI COSTR.	20.110.227	21.181.870	- 1.071.643
b) GESTIONE PROGRAMMI E.R.	78.724	78.724	-

	2020	2019	differenza 2020 - 2019
6) ACCONTI			
a) CLIENTI ED ACQUIRENTI C/ANTICIPI	474	963	-
b) DEBITI VERSO UTENZA PER ACCONTI SERVIZI A RIMBORSO	229.325	109.992	119.333
c) ACCONTI PICCOLE MANUTENZIONI STABILI	6.800	6.800	-
d) ACCONTI INCENTIVI CONTO TERMICO	53.377	53.377	-
e) QUOTE SINDACALI INQUILINI (SUNIA)	699	719	-
7) DEBITI verso FORNITORI	1.125.923	1.264.085	-
FATTURE FORNITORI da RICEVERE	441.058	371.467	69.591
DEBITI VERSO IMPRESE CON PROC. CONCURSUALI	36.657	36.657	-
12) DEBITI TRIBUTARI			-
ERARIO PER RITENUTE IRPEF	52.039	60.648	-
SALDO IMPOSTE DELL'ANNO	114.885	82.675	32.210
13) DEBITI verso ISTITUTI DI PREVIDENZA			
CONTRIBUTI INPS - INPDAP DICEMBRE	68.551	76.068	-
CONTRIBUTI PREVIDENZA COMPLEMENTARE	12.329	10.912	1.417
14) ALTRI DEBITI			
a) RIENTRI PER LE DESTINAZIONI ex art. 25 L.513	128.137	128.137	-
b) RIENTRI NON VINCOLATI ex art. 25 L. 513	345.979	345.979	-
c) DEPOSITI CAUZIONALI			
DEPOSITI INFRUTTIFERI DA ASSEGNATARI	764.901	746.257	18.644
CAUZIONI DA IMPRESE	1.208	1.208	-
CAUZIONI PROVVISORIE	3.981	-	3.981
d) DEBITI VS DIPENDENTI PER ISTIT. CONTRATTUALI	334.131	293.416	40.715
<u>TOTALE DEBITI</u>	25.607.227	26.862.065	-
<u>E - RATEI E RISCONTI</u>			
a) RATEI PASSIVI			
RATEI DIVERSI	13.669	22.427	-
NOTE ACCREDITO DA EMETTERE	-	-	-
b) RISCONTI PASSIVI			
RISCONTI PASSIVI DIVERSI	-	-	-
RISCONTI PASSIVI FINANZ. REGIONALI E COMUNALI	5.926.469	7.212.903	-
RISCONTI PASSIVI INTERESSI CESSIONI ALLOGGI	217.941	249.758	-
<u>TOTALE RATEI E RISCONTI</u>	6.158.079	7.485.088	-
<u>TOTALE PASSIVO</u>	175.493.286	175.732.723	-

CONTO ECONOMICO

	2020		2019		differenza 2020-2019
A) VALORE DELLA PRODUZIONE					
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni		5.872.439		5.478.029	
a) canoni alloggi					394.410
- ALLOGGI EDILIZIA SOVVENZIONATA	5.823.058		5.429.306		393.752
- ALLOGGI EDILIZIA CONVENZIONATA	49.381		48.723		658
b) canoni unità non residenziali	48.284	48.284	51.531	51.531	-
c) ricavi da gestione stabili		204.536		206.231	-
COMPENSI AMMINISTR. ED ASSIC. C/PROPR. GESTITI	42.976		52.794		-
COMPENSI AMMINISTR. ED ASSIC. C/PROPR. AMMIN.	66.397		64.136		2.261
CORRISPETTIVI ISTRUTTORIA PRATICHE DIV.	75.743		73.862		1.881
MANUTENZIONI E LAVORI C/TERZI	9.240		4.177		5.063
ADDEBITI PER LAVORI E DANNI	-		-		-
RENDICONTAZ. INTERVENTI MANUT. SINGOLA	10.180		11.262		-
d) corrispettivi per gestione stabili di terzi		279.347		266.260	13.087
COMPENSO GESTIONE ALLOGGI COMUNALI	279.347		266.260		13.087
e) ricavi per attività tecnica		365.100		343.239	21.861
COMPENSI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI	327.042		226.520		100.522
COMPENSI PER INTERVENTI C/TERZI	16.711		28.100		-
COMPENSI GESTIONE CONTRATTI	81		85		4
ADDEBITO ONERI APPALTO	1.968		86.503		-
RECUPERO DANNI CANTIERI	19.298		2.031		17.267
f) altri ricavi	-		-		-
totale 1)		6.769.706	totale 1)	6.345.290	424.416
2) variazioni delle rimanenze:					
a) dei prodotti in corso di lavoro		-		-	-
b) dei semilavorati		-		-	-
c) dei prodotti finiti		-		-	-
totale 2)		-	totale 2)	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione		-	totale 3)	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni					
a) incrementi per capitalizzazioni					
PATRIM. LAVORI SU STABILI	1.888.861		2.440.539		-
totale 4)		1.888.861	totale 4)	2.440.539	551.678
5) altri ricavi e proventi:					
a) proventi diversi		61.661		240.868	-
PROVENTI E RICAVI DIVERSI	8.524		1.840		179.207
CORRISP. VENDITA CERTIFICATI BIANCHI E SSP	856		16.805		6.684
QUOTA ECCELENDE CONTRIBUTI REG.LI C/INTERESSI	52.281		222.223		15.949
b) rimborsi spese		387.429		412.545	-
RIMBORSO REGISTRAZIONE CONTRATTI	72.532		70.466		2.066
RIMBORSO BOLLATURA CONTRATTI	95.790		94.982		808
RIMBORSO SPESE PER AMM.NI COND. ESTERNE	124.345		111.755		12.590
RIMBORSO PROCEDIMENTI LEGALI	40.447		62.298		21.851
RIMBORSO MANUTENZIONI E SERVIZI ESERCIZI PREC.	-		-		-
RIMBORSO ASSIC. DANNI FABBRICATI	54.315		73.044		18.729
c) ricavi e plusvalenze da cessione unita' immobil.		119.019		239.561	-
- VENDITA BENI STR. E U.I. DIVERSE	8		7.187		7.179
- VENDITA ALLOGGI COMUNALI	-		-		-
- PLUSVALENZA VENDITA ALLOGGI	119.011		232.374		113.363

	2020		2019		differenza 2020-2019
<i>d) contributi in conto esercizio</i>		-		-	-
- CONTRIBUTI STATALI	-		-		-
<i>e) altri contributi</i>		2.156.277		1.896.703	259.574
- FONDO SOCIALE REGIONALE (no ired)	1.819.197		1.896.703		77.506
- FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera B)	337.080		-		337.080
<i>f) plusvalenze varie</i>		101.562		55.929	45.633
ACCONTO IRAP NON DOVUTO EX DL 34/2020	91.998				91.998
SOPRAVVENIENZE DIVERSE	9.564		55.929		46.365
		2.825.948		2.845.606	-19.658
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)		11.484.515		11.631.435	-146.920
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci:					
<i>a) acquisto materiali diversi</i>					
CARBURANTE	6.154		7.637		1.483
CANCELLERIA	6.349		5.743		606
MATERIALE PULIZIA	-		-		-
		12.503		13.380	-877
<i>7) per servizi:</i>					
<i>a) spese funzionamento uffici e generali</i>		445.256		449.555	-4.299
SPESE RAPPRESENTANZA	-		-		-
SERVIZI E MANUTENZIONI SEDE	137.664		157.107		19.443
SPESE POSTALI	25.323		23.685		1.638
TELEFONIA E INTERNET	49.904		68.806		18.902
CANCELLERIA STAMPATI E PUBBLICAZIONI	3.283		3.122		161
GESTIONE AUTOMEZZI	3.652		8.001		4.349
MANUT. MA. CCHINE PER UFFICIO (fotocopiat+calcolo etc)	942		25.508		24.566
GESTIONE SISTEMA INFORMATICO	108.297		40.661		67.636
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI	18.544		18.827		283
CONSULENZE E PRESTAZIONI PROFESSIONALI	51.189		55.229		4.040
ASSICURAZIONI DIVERSE	46.185		48.498		2.313
ALTRE SPESE SERVIZIO AMMINISTR.	273		111		162
<i>b) spese gestione stabili e utenza</i>		1.047.586		1.007.273	40.313
ASSICURAZIONE STABILI	236.782		220.115		16.667
BOLLETTAZIONE E RISCOSSIONE CANONI	6.506		8.286		1.780
STIPULAZIONE CONTRATTI AFFITTO	150.390		142.066		8.324
PROCEDIMENTI LEGALI	56.546		66.550		10.004
AMMINISTR. ALLOGGI IN AMM.NE COND. ESTERNA	158.928		160.267		1.339
LAVORI MANUT. ALLOGGI IN AMM.NE COND. ESTERNA	21.144		48.445		27.301
QUOTA A TER SPESE CONDOMINI AMMINISTRATI	274.240		203.151		71.089
QUOTE SERV. E RISCALD. ALLOGGI SFITTI E INESIGIBILITA	101.150		126.418		25.268
QUOTA A TER FONDO EX ART.13 L.R. 14/2019	6.495		5.460		1.035
CERT. E STIME BENI IMMOBILI	576		2.988		2.412
INCARICHI E CONSUL. UFFICIO PATRIMONIO	34.434		23.484		10.950
ALTRE SPESE SERV. GESTIONE ALLOGGI	395		43		352
<i>c) spese manutenzione fabbricati</i>		4.234.071		4.631.824	-397.753
<i>1) MANUTENZIONI INCREM. E LAVORI SU U.I. ULTIME</i>					
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE STABILI - LAV. EDILI	135.066		147.426		12.360
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE STABILI - LAV. IMPIANTI	92.607		547.716		455.109
LAVORI SU U.I. ULTIME	14.733		10.989		3.744
BONIFICA AMIANTO E TETTI PIANI - art.23 DPR Reg.119	55.961		82.346		26.385
FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera b)	474.618		298.994		175.624
LAVORI MANUT. PIANO RFVG 2016	4.634		287.654		283.020

	2020		2019		differenza 2020-2019
LAVORI MANUT. PIANO RFV G 2017	67.579		712.345		- 644.766
LAVORI MANUT. PIANO RFV G 2018	605.887		376.984		- 228.903
LAVORI MANUT. PIANO RFV G 2019	440.316		-		- 440.316
LAVORI MANUT. PIANO RFV G 2020	5.442		-		- 5.442
ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	-		-		-
	1.896.843		2.464.454		- 567.611
2) SPESE MANUTENZIONE PATRIMONIO					
MANUTENZIONE STABILI	501.494		462.468		- 39.026
MANUTENZIONE STABILI IN CONDOMINIO	92.885		59.886		- 32.999
MANUTENZIONE STABILI EDIL. CONVENZIONATA	3.395		-		- 3.395
RIATTO ALLOGGI	1.739.454		1.645.016		- 94.438
	2.337.228		2.167.370		- 169.858
d) spese attività tecnica		15.623		16.733	- 1.110
ONERI APPALTO C/ATER	-		-		-
ONERI APPALTO C/TERZI	-		-		-
CONSULENZE TECNICHE DIVERSE	50		1.408		- 1.358
CONSULENZE TECNICHE PER PIANI INTERV.	6.562		4.144		- 2.418
SPESE DIVERSE SERVIZIO TECNICO	403		173		- 230
SPESE LEGALI SERVIZIO TECNICO	3.772		10.133		- 6.361
SPESE PER PUBBLICITA'	4.836		875		- 3.961
e) spese inerenti il personale		48.213		34.963	- 13.250
CONTRIBUTI C.R.A.L.	945		987		- 42
RIMBORSO TRASFERTA A DIPENDENTI	269		2.344		- 2.075
COSTI DIVERSI DEL PERSONALE	21.347		23.433		- 2.086
CORSI AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE DIPENDENTI	3.413		2.134		- 1.279
SPESE PER LA SICUREZZA D.LGS.81/08	22.239		6.065		- 16.174
f) spese per organi istituzionali		54.619		17.631	- 36.988
INDENNITA' AMMINISTRATORI E SINDACI	44.441		14.178		- 30.263
GETTONI COMMISSIONE ASSEGNAZ. ALLOGGI	10.178		3.453		- 6.725
g) altre spese					
	-		-		-
		5.845.368		6.157.979	- 312.611
8) per godimento di beni di terzi:					
a) canoni vari	241		241		-
		241		241	-
9) per il personale:					
a) salari e stipendi		1.871.289		1.851.043	- 20.246
RETRIBUZIONI PERSONALE AMMINISTRATIVO	356.399		366.065		- 9.666
RETRIBUZIONI PERSONALE GESTIONE ALLOGGI	829.664		831.508		- 1.844
RETRIBUZIONI PERSONALE TECNICO	685.226		653.470		- 31.756
b) salari e stipendi		510.460		548.826	- 38.366
ONERI PERSONALE AMMINISTRATIVO	94.213		106.087		- 11.874
ONERI PERSONALE GESTIONE STABILI	207.392		228.495		- 21.103
ONERI PERSONALE TECNICO	183.717		186.166		- 2.449
CONTRIBUTI INAIL	11.385		11.921		- 536
ONERI FONDI PENSIONISTICI	13.753		16.157		- 2.404
c) trattamento di fine rapporto		139.578		147.644	- 8.066
d) trattamento di quiescenza e simili					
	-		-		-
e) altri costi		80.704		105.460	- 24.756
PRESTAZIONI LAVORO INTERINALE	80.704		105.460		- 24.756
		2.602.031		2.652.973	- 50.942
10) ammortamenti e svalutazioni:					
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		109.902		147.699	- 37.797
AMMORTAMENTO SOFTWARE	6.647		16.361		- 9.714
AMMORTAMENTO LICENZE D'USO	42.000		41.095		- 905
AMMORTAMENTO LAVORI MANUT. STABILI DI TERZI	61.255		90.243		- 28.988

	2020		2019		differenza 2020-2019
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>		1.811.556		1.729.117	82.439
- AMMORTAM. ORDINARIO ALLOGGI .PROP E DIR.SUP	1.648.644		1.565.551		83.093
- AMMORTAMENTO SEDE	133.344		133.344		-
- AMMORTAM. BENI MOBILI	29.568		30.222		654
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>		-		-	-
<i>d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	63.932	63.932	57.044	57.044	6.888
		1.985.390		1.933.860	51.530
11) variazioni delle rimanenze:		-		-	-
a) variazioni rimanenze materiali di consumo	-		-		-
12) accantonamenti per rischi					-
a) accantonamento per rischi					-
13) altri accantonamenti		140.000		-	140.000
a) altri accantonamenti	140.000		-		140.000
14) oneri diversi di gestione					
<i>a) imu e tasi</i>		43.821		60.500	- 16.679
- IMU	43.821		44.010		- 189
- TASI	-		16.490		- 16.490
<i>b) altre imposte indirette</i>		102.736		107.109	- 4.373
IMPOSTA DI BOLLO	95.212		91.287		- 3.925
IMPOSTA DI REGISTRO	-		-		-
IMPOSTE E TASSE DIVERSE	7.483		12.338		- 4.855
IMPOSTE,INTERESSI E SANZIONI DA ACCERTAM.	41		3.484		- 3.443
<i>c) oneri diversi</i>		30.894		19.290	- 11.604
IVA INDETRAIBILE	30.894		19.290		- 11.604
<i>d) minusvalenze varie</i>		21.378		1.154	- 20.224
PERDITE SU CREDITI	-		-		-
SOPRAVVIVENENZE PASSIVE	21.378		1.154		- 20.224
SPESE E PERDITE DIVERSE	-		-		-
		198.829		188.053	- 10.776
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)		10.784.362		10.946.486	- 162.124
DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		700.153		684.949	- 15.204
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI					
15) proventi da partecipazione:					
a) in imprese controllate	-				-
b) in imprese collegate	-				-
c) in altre imprese controllanti	-				-
d) in altre imprese	-				-
		-		-	-
16) altri proventi finanziari:					
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:		-		-	-
b) da titoli iscritti nelle immob. che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
d) proventi diversi dai precedenti		43.766		57.948	- 14.182
INTERESSI DA CESSIONARI	31.821		33.907		- 2.086
INTERESSI SU DEPOSITI BANCARI E POSTALI	3.977		10.693		- 6.716
INTERESSI ATTIVI DIVERSI	-		-		-
INTERESSI DI MORA	7.968		13.348		- 5.380
		43.766		57.948	- 14.182
17) interessi e altri oneri finanziari:					
a) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese controllate		-		-	-
b) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese collegate		-		-	-
c) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso società controllanti		-		-	-

	2020		2019		differenza 2020-2019
d) interessi passivi e oneri finanziari diversi		51.429		62.170	- 10.741
INTERESSI SU RATE MUTUI EDIL. SOVVENZIONATA	30.279		48.032		- 17.753
- CONTRIBUTI REGIONALI C/INTERESSI MUTUI	-		8.396		8.396
INTERESSI SU RATE MUTUI EDIL. CONVENZIONATA	11.619		21.556		- 9.937
- CONTRIBUTI REGIONALI C/INTERESSI MUTUI	- 11.619		21.556		9.937
ONERI MUTUI E RIMBORSO CONTRIBUTI REGIONALI	83		81		2
SOPRAVVENIENZE PASSIVE E SU CONTR.REGIONALI	-		-		
INTERESSI PASSIVI DIVERSI	-		-		
INTERESSI DI MORA	-		-		
SPESE SU DEPOSITI BANCARI E POSTALI	21.067		22.453		- 1.386
		51.429		62.170	- 10.741
17bis) utili e perdite su cambi		-		-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15 + 16 - 17 +/- 17 bis)		7.663		4.222	- 3.441
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
18) rivalutazioni:					
a) di partecipazioni		-		-	-
b) di immobiliz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
d) strumenti finanziari derivati		-		-	-
19) svalutazioni:					
a) di partecipazioni		-		13.312	-
b) di immob.finanziarie che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
c) di titoli nell'attivo circ.che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
d) strumenti finanziari derivati		-		-	-
TOT. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19) D)		-		13.312	- 13.312
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)		692.490		667.415	25.075
20) imposte sul reddito dell'esercizio					
a) imposte correnti					
IRES	408.088		436.722		- 28.634
IRAP	270.455		229.994		40.461
b) imposte differite	121		129		- 250
c) imposte anticipate	-		-		-
		678.664		666.587	12.077
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		13.826		828	12.998



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

ALLEGATO B)

NOTA INTEGRATIVA

Premessa

Il bilancio, costituito dallo *Stato Patrimoniale*, dal *Conto Economico* e dalla *Nota Integrativa* è stato redatto secondo le disposizioni della L.R. 14/2019, con esposizione civilistica nelle more dell'emanazione dello schema tipo di bilancio, e secondo i criteri previsti dalla normativa civilistica. Per permettere il confronto dei dati dell'esercizio 2020 con l'esercizio precedente, i valori differenziali sono stati riportati nella colonna VARIAZIONI. Le operazioni contabili sono state riportate sui libri secondo il principio della competenza. I documenti sono redatti in unità di Euro secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

Ai sensi dell'art. 2423 comma 3 C.C., qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e all'art. 2423-bis comma 2 Codice Civile.

I. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il bilancio è stato predisposto applicando i criteri di valutazione stabiliti dall'art. 2426 C.C., che corrispondono ai principi contabili e di redazione del bilancio già adottati negli esercizi precedenti. La valutazione delle singole voci è stata fatta secondo prudenza e gli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, sono stati valutati separatamente.

I criteri di valutazione ed i principi contabili adottati possono essere così riassunti:

1. IMMOBILIZZAZIONI

1.1. Immateriali

sono iscritte al costo storico di acquisizione dedotti gli ammortamenti dell'esercizio e degli esercizi precedenti. Tali costi sono assoggettati ad ammortamento, a partire dall'anno di sostenimento, in funzione del periodo di prevista loro utilità economica.

1.2. Materiali

sono iscritte al costo storico di acquisizione o di produzione incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione (salvo gli incrementi derivanti dall'applicazione delle leggi di rivalutazione monetaria) al netto degli ammortamenti. I costi delle manutenzioni delle immobilizzazioni, che hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato ad una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.

Gli ammortamenti sono effettuati in base a piani sistematici in relazione alla residua possibilità di utilizzazione dei cespiti, a partire dall'anno di entrata in funzione del bene, applicando i coefficienti massimi stabiliti con il D.M. 31.12.1988, ridotti a metà per il primo esercizio, ritenuti sufficientemente rappresentativi del normale periodo di deperimento e consumo dei beni stessi.

Per i fabbricati strumentali il coefficiente è pari al 3% e per gli "immobili patrimonio" (fabbricati costruiti su proprietà costituiti da unità residenziali in locazione) è attualmente pari al 1%. Per tali fabbricati sono in corso valutazioni per effettuare una clusterizzazione che consenta la revisione ed un miglior atteggiamento dei piani di ammortamento singoli. Per tali categorie l'ammortamento è sul valore dei cespiti al

netto del valore dell'area, mentre per gli "immobili patrimonio" costruiti in diritto di superficie si è effettuato l'ammortamento sulla base della residua durata delle singole convenzioni.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento contabilizzato, risulti una perdita di valore durevole, l'immobilizzazione viene conseguentemente svalutata; se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

1.3 Opere in corso di esecuzione

sono iscritte al costo sostenuto in base agli stati di avanzamento dei lavori ed agli oneri sostenuti.

1.4 Immobilizzazioni finanziarie

le partecipazioni in società controllate, collegate e le partecipazioni in altre società sono iscritte al costo di acquisto o sottoscrizione, rettificato in diminuzione per le perdite durevoli di valore. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

2. CREDITI

Tenuto conto della particolare natura, anche pubblicitaria, dell'attività aziendale caratterizzata da notevoli vincoli normativi nella determinazione dei corrispettivi, per i residui crediti già presenti nel bilancio 2015 la valutazione è al valore presunto di realizzo poiché l'Azienda si è avvalsa della facoltà prevista ex art. 12, co 2, D.lgs 139/2015, di applicare il "costo ammortizzato" a partire dal 2016. Per quanto riguarda i crediti sorti nel corso dell'anno 2020 si ritiene che, trattandosi di crediti con costi di transazione e commissioni nulli e/o con durata inferiore ai 12 mesi, gli effetti del criterio del costo ammortizzato rispetto al valore nominale siano irrilevanti e pertanto viene applicato il criterio del valore nominale al netto degli eventuali adeguamenti relativi a quelle perdite per inesigibilità che erano prevedibili, alla data di redazione del bilancio.

3. RIMANENZE

sono valutate al costo specifico sulla base degli stati di avanzamento dei lavori ed agli oneri sostenuti.

4. DEBITI

Tenuto conto della particolare natura, anche pubblicitaria, dell'attività aziendale caratterizzata da notevoli vincoli normativi, per i residui debiti già presenti nel bilancio 2015 la valutazione è al valore nominale poiché l'Azienda si è avvalsa della facoltà prevista ex art. 12, co 2, D.lgs 139/2015, di applicare il "costo ammortizzato" a partire dal 2016. Per quanto riguarda i debiti sorti nel corso dell'anno 2020 si ritiene che trattandosi di debiti con costi di transazione e commissioni nulli e/o con durata inferiore ai 12 mesi gli effetti del criterio del costo ammortizzato rispetto al valore nominale siano irrilevanti e pertanto viene applicato il criterio del valore nominale.

5. RATEI E RISCONTI

sono calcolati secondo le regole di competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione d'esercizio.

6. FONDI PER RISCHI ED ONERI

gli accantonamenti sono destinati alla copertura di oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali alla data di chiusura sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

7. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Riflette il debito maturato nei confronti dei dipendenti alla data del bilancio, in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti.

8. CESSIONI DI IMMOBILI

gli acconti e gli anticipi, in attesa del rogito, sono iscritti tra i debiti. La dismissione del patrimonio risulta effettuata al costo. Per contro nei ricavi risultano evidenziate le plusvalenze.

9. COSTI E RICAVI

Sono esposti in bilancio secondo i principi di prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri, sono iscritti al netto di resi, abbuoni e sconti.

10. IMPOSTE SUL REDDITO

le imposte, correnti e differite, sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce *debiti tributari* nel caso risulti un debito netto e nella voce *crediti tributari* nel caso risulti un credito netto. In caso di differenze temporanee tra le valutazioni civilistiche e fiscali, viene iscritta la connessa fiscalità differita.

11. IMPEGNI, GARANZIE E RISCHI

gli impegni e le garanzie prestate e ricevute sono indicate in nota al loro valore contrattuale.

II. ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

B - IMMOBILIZZAZIONI

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (B.I)

Non sono state operate svalutazioni per perdite durevoli di immobilizzazioni immateriali. L'andamento viene riepilogato dalla seguente tabella:

Riferimenti Bilancio	B.I.3	B.I.4	B.I.6.1	B.I.6.2
Valore Beni e Ammortamenti	Software	Marchi e Licenze	Lavori Su Stabili Di Terzi	Piani RFGV 2016-20 Lav. su stab.Comuni
1. COSTI AL 31.12.2019	29.414	44.325	324.597	405.092
2. VARIAZIONI				
Acquisizioni / Lavori	7.374	21.044	7.889	559.443
Dismissioni / Rimborsi	-	-	-	- 214.770
3. VARIAZIONI				
Ammortamenti	- 6.647	- 42.001	- 56.159	- 5.096
TOTALI				
31.12.2019 (1)	29.414	44.325	324.597	405.092
VARIAZIONI 2020 (+2-3)	727	- 20.957	- 48.270	339.577
31.12.2020	30.141	23.368	276.327	744.669

La variazione positiva complessiva di € 271.077= è determinata per la quasi totalità dai lavori eseguiti e anticipati da Ater su stabili di proprietà dei Comuni di Caneva, Zoppola, Maniago (pari ad € 559.446) finanziati dai fondi del Piano attività Regione Friuli Venezia Giulia anni 2016 e 2017 e per i quali la Regione ha erogato nel corso del 2020 a ristoro fondi per € 214.770=. Tali Piani attività hanno individuato l'Azienda quale soggetto attuatore di interventi nei Comuni di Caneva, Cimolais, Maniago, Travesio e Zoppola al fine di incentivare il riutilizzo a fini di locazione sociale di parte del patrimonio degli enti locali. Gli alloggi resi disponibili saranno gestiti da Ater sulla base di apposite convenzioni già stipulate con i Comuni. Per quanto riguarda le licenze d'uso le quote di ammortamento diretto sono state superiori al valore delle acquisizioni di nuove licenze, mentre per software le acquisizioni hanno riguardato l'aggiornamento di prodotti già in uso. Relativamente ai "lavori su stabili di terzi", le complessive quote di ammortamento sono state di molto superiori all'importo dei lavori di manutenzione straordinaria realizzati su stabile comunale nel comune di Vivaro che ammontano a di € 7.889=.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (B.II)

Non sono state operate svalutazioni per perdite durevoli di immobilizzazioni materiali. La variazione viene analiticamente descritta nei seguenti prospetti, nei quali trovano spiegazione i singoli componenti differenziali:

a. terreni ed aree edificate e non	€	- 1.482=
b. fabbricati locati	€	219.785=
c. fabbricati Sede	€	- 133.344=
d. altri beni mobili	€	- 1.430=
e. immobilizzazioni in corso ed acconti	€	1.614.718=
Totale	€	1.698.247=

Riferimenti Bilancio	B.II.1.a	B.II.1.b	B.II.1.c	B.II.3
VALORE DEI BENI AMMORTAMENTI	TERRENI	FABBRICATI LOCATI	SEDE	ALTRI BENI
1. COSTI AL 31.12.19	18.113.569	178.265.912	4.444.802	885.258
2. VARIAZIONI:				
Acquisizioni/Patrimon.	-	1.883.141	-	28.138
Cessioni /Dismissioni	- 1.482	- 20.337	-	-
TOTALI	18.112.087	180.128.716	4.444.802	913.396
3. F.DI AMMORTAM. al 31.12.2019	-	44.048.018	1.633.098	798.888
4. VARIAZIONI:				
Ammortamenti	-	1.648.644	133.344	29.568
Utilizzi	-	- 5.625	-	-
TOTALI	-	45.691.037	1.766.442	828.456

Riferimenti Bilancio	B.II.1.a	B.II.1.b	B.II.1.c	B.II.3
RIEPILOGO 31.12.2019 (+1-3)	18.113.569	134.217.894	2.811.704	86.370
MOVIMENTI 2020 (+2-4)	- 1.482	219.785	- 133.344	- 1.430
31.12.2020	18.112.087	134.437.679	2.678.360	84.940

Alla voce "fabbricati locati" sono state patrimonializzate delle manutenzioni incrementative, con interventi che hanno interessato vari stabili in provincia, e contabilizzata la cessione di n. 2 alloggi ai sensi del vigente Piano Vendite.

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 19.3.1983 n. 72 si attesta che il valore di bilancio comprende una quota di rivalutazione monetaria del valore di € 391= per i terreni e di € 10.404.875= per gli stabili.

Le acquisizioni di altri beni mobili sono legate all'ammodernamento del materiale hardware e attrezzatura in uso, e all'adeguamento delle disposizioni degli uffici alla normativa sanitaria per la tutela del personale anche in riferimento alla pandemia da Covid-19.

Le acquisizioni possono essere così riepilogate:

a. elaboratori, macchine elettroniche e terminali	€	8.402=
b. mobili e attrezzature per uffici	€	10.675=
c. apparecchi e attrezzi	€	9.061=
Totale	€	28.138=

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI (B.II.5)

Si completa l'analisi delle immobilizzazioni materiali (B.II.5) con un ulteriore prospetto nel quale sono iscritte anche le rimanenze di beni da cedere, classificate nelle prime voci dell'attivo circolante (C.I.2 – C.I.4) e non movimentate nell'anno.

Riferimenti Bilancio	B. II. 5	C. I. 2	C. I. 4
COSTI – PATRIMONIALIZZAZIONI VENDITE	IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO e ACCONTI	RIMAN. LAVORI DA CEDERE	PRODOTTI ULTIMATI
1. 31.12.2019 – SALDO	2.167.136	-	-
2. SPESE Cantieri e conti finali su u.i. ultimate	1.614.718	-	-
TOTALE INVESTIMENTI	1.614.718	-	-
3. PATRIMONIALIZZAZIONI Fabbricati ultimati	-	-	-
TOTALE	-	-	-
RIEPILOGO 31.12.2019 (1)	2.167.136	-	-
MOVIMENTI 2020 (+2 – 3 + 4)	1.614.718	-	-
TOTALE AL 31.12.2020	3.781.854	-	-

A commento si indicano le situazioni analitiche al 31.12.2020

Intervento	Importo
SFILIMBERGO – BASEGLIA	81.513
SFILIMBERGO – Loc. NAVARONS – Piano RFGV 2017	856.387
SFILIMBERGO – Via Filanda Vecchia – Piano RFGV 2017	946.961
SAN QUIRINO – Via Toffoli SAN FOCA – Piano RFGV 2016	904.670
CASARSA D.D. – Via Mantegna - Piano RFGV 2016	992.323
	3.781.854

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (B.III)

Sono presenti solo partecipazioni in altre imprese, valutate al costo d'acquisto, costituite:

- a) da n. 208 azioni, pari al 0,26% del capitale, della Società di Trasformazione Urbana "S.T.U. MAKO' S.p.A. in liquidazione", avente ora sede in Pordenone via Vallona 48, costituita in data 28.02.2006 ai sensi dell'art. 120 D.Lgs. 267/2000 su iniziativa del Comune di Cordenons con la partecipazione della Provincia di Pordenone, del Comune di Pordenone, dell'A.T.E.R., dell'A.T.A.P. S.p.A. e di CANTONI I.T.C. S.p.A. (socio privato selezionato con bando di gara pubblico) per il recupero di un'area industriale dismessa con trasformazione della stessa in destinazione residenziale, commerciale e per infrastrutture scolastiche. La società ha registrato forti ritardi nell'attuazione del piano industriale con approvazione di bilanci in perdita e conseguenti tensioni finanziarie. Tale fatto, unito al perdurare della situazione di crisi socio-economica nazionale e provinciale con la conseguente impossibilità per l'Azienda di utilizzare fondi propri per investimenti in nuove costruzioni, ha portato il 10.04.2014 alla decisione di dismissione al valore nominale della quota posseduta, per la quale non è pervenuta alcuna offerta di acquisto.

La partecipazione fu svalutata una prima volta nel 2016 utilizzando il relativo Fondo Svalutazione, poiché nella seduta del 13.1.2016 i soci, sulla base delle bozze di bilancio a disposizione, decidevano per l'abbattimento del valore delle azioni da nominali € 100= a nominali € 64=. Nella successiva assemblea del 9.02.2016 la società veniva sciolta per sopravvenuta impossibilità di realizzare l'oggetto sociale e messa in liquidazione. In data 6.04.2016 furono nominati i liquidatori che hanno presentato ai soci nell'assemblea del 20.05.2016 una proposta di liquidazione con richiamo del capitale e successiva assegnazione di beni e/o denaro ai soci. Nonostante l'approvazione dei soci la delibera non ha avuto esecuzione a seguito dell'impossibilità da parte dei soci pubblici, ai sensi del D.L. 78/2010 art. 6 co. 19, di erogare le somme richieste dalla liquidazione.

Il bilancio 2015, approvato in data 19.07.2016, presentava una perdita di esercizio € 402.344= ed una perdita relativa agli anni precedenti pari ad € 2.692.409=. Pertanto in data 13.09.2016 i liquidatori della Società hanno presentato domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo c.d. con cessione dei beni ex art. 160 terzo comma Legge Fallimentare, accettata con Decreto del 13.03.2017 del Tribunale di Pordenone – Sezione Fallimentare. La proposta prevede la cessione dei beni societari con il soddisfacimento integrale di tutti gli ordini di creditori e l'eventuale riparto del residuo. Al momento sono in corso le attività del curatore per la vendita

all'asta del complesso immobiliare: sono state esperite più aste con valori di partenza di volta in volta ribassati ma tutte le aste sono andate deserte, pertanto l'Azienda ha deciso nel 2019 di svalutare completamente la partecipazione.

- b) da n. 250 azioni, per un controvalore di € 250= della Società Cooperativa per Azioni PORDENONE ENERGIA, con sede in Pordenone, Piazzetta del Portello n. 2. Si tratta di una società consortile costituita dalla Unione degli Industriali della Provincia di Pordenone allo scopo di fornire consulenza ed assistenza alle imprese socie al fine di ottimizzare i costi energetici delle stesse. La partecipazione alla società ha consentito di accedere a servizi e tariffe più vantaggiose sia per le forniture dell'energia elettrica a tutto il parco immobiliare aziendale, che per le forniture di gas nei fabbricati dotati di impianto centralizzato.

C - CREDITI

La massa creditoria complessiva dell'Azienda ha subito un calo di € 276.265=, al lordo del fondo svalutazione crediti, determinata dai seguenti fattori:

- per quanto riguarda i clienti, l'aumento di € 53.103= è legato alla fatturazione dei servizi forniti ai Condomini gestiti avvenuta nell'ultimo bimestre 2020;
- per quanto riguarda i crediti verso clienti falliti, invariati, il credito è legato a 2 procedure concorsuali;
- i crediti verso gli acquirenti di alloggi con pagamento rateale scontano l'incasso della quota di crediti in scadenza nell'anno e il ricalcolo del credito per interessi futuri sulle dilazioni di pagamento legato alla variazione del tasso d'interesse legale per una variazione negativa complessiva di € 199.706=;
- i crediti per canoni e servizi verso assegnatari e condomini, essi risultano in aumento rispetto al 2019 per la fatturazione di acconti servizi, in particolare per le gestioni condominiali, avvenuta nell'ultimo bimestre dell'anno. Si rimanda alla relazione di gestione per una più completa analisi della situazione dei rapporti con l'utenza, in questa sede preme sottolineare che, nonostante la pandemia che si è innestata in una situazione di crisi economica, la morosità si mantiene abbastanza bassa, soprattutto se confrontata con realtà simili, attestandosi al 1,4% per gli assegnatari ed al 2,6 % per i condòmini in gestione semplificata;
- i crediti tributari, in calo, sono costituiti dal credito per imposta di bollo assolta in modo virtuale e dal credito IRES 2020 per versamento acconti eccedente. Sono stati prudenzialmente eliminati i residui crediti per IRAP 2007-2010 sul costo del lavoro non rimborsati dall'amministrazione finanziaria per esaurimento degli stanziamenti di bilancio statale;
- le imposte anticipate sono relative ai compensi del Collegio Sindacale, detraibili nell'anno di pagamento e non in quello di competenza;
- la variazione negativa relativa ai crediti diversi è stata determinata dall'incasso dei crediti verso i Condòmini amministrati da ATER per spese anticipate a fine 2019 dall'Amministratore e dall'avvenuta prescrizione del credito vs Exergia per fatturazioni 2008-2010 non dovute e a suo tempo immediatamente contestate. Si segnala che è stata eliminata anche la corrispondente posta iscritta nel conto fornitore Exergia.

I crediti sono stati valutati nel merito. L'analisi della composizione evidenzia che il 51,45% dei crediti è garantito da ipoteca di primo grado sull'u.i. che fu oggetto di cessione, il 5,86% da polizza fideiussoria, il 3,48% è costituito da crediti tributari, il 0,25% sono crediti verso procedure concorsuali, il 5,46% sono puri crediti commerciali, il 27,84% della massa creditoria è costituito da crediti verso assegnatari e condomini per pigioni e servizi ed il restante 5,66% da crediti ed anticipazioni diverse. Il fondo svalutazione crediti in essere al 31.12.2020 consente la svalutazione del 100% dei crediti verso procedure concorsuali pregresse ed una congrua svalutazione dei residui crediti non assistiti da garanzie reali.

Le variazioni dei crediti sono analiticamente descritte nel seguente prospetto:

DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.19	Variazione	Saldo al 31.12.20
Verso clienti	122.264	53.103	175.367
Verso clienti falliti	8.239	-	8.239
Verso acquirenti alloggi	1.852.999	- 199.706	1.653.293
Crediti tributari – IVA	-	-	-
Crediti IRAP chiesti a rimborso	19.680	- 19.680	-
Crediti imposta da dichiarazione	244.425	- 132.859	111.566
Crediti tributari – Imposte anticip.	2.077	- 1.818	259
Verso altri:			
a) Fornitori	20.941	- 7.458	13.483
b) Crediti per canoni e servizi	778.508	116.111	894.619
c) Anticipazioni diverse	27.682	-	27.682
d) Crediti diversi:			
- crediti per polizze fideiussorie	188.465	-	188.465
- crediti fiscali trasf.ti da E.F.&T srl	11.006	-	11.006
- crediti vs Utenza servizi revers.	175.388	- 49.422	125.966
- crediti vs Exergia per fat. n.dov.	34.536	- 34.536	-
f) Depositi a garanzia – Cauzioni	3.690	-	3.690
TOTALE	3.489.900	- 276.265	3.213.635

Il saldo al 31.12.2020 è così suddiviso secondo le scadenze:

DESCRIZIONE	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	TOTALE
Verso clienti	175.367	-	175.367
Verso clienti falliti	-	8.239	8.239
Verso acquirenti alloggi	114.087	1.539.206	1.653.293
Crediti tributari – IVA	-	-	-
Crediti IRAP chiesti a rimborso	-	-	-
Crediti imposta da dichiarazione	51.567	59.999	111.566
Crediti tributari – Imposte anticip.	259	-	259
Verso altri:			
a) Fornitori	13.483	-	13.483
b) Crediti per canoni e servizi	894.619	-	894.619
c) Anticipazioni diverse	-	27.682	27.682
d) Crediti diversi	125.966	199.471	325.437
f) Depositi a garanzia – cauzioni	-	3.690	3.690
TOTALE	1.375.348	1.838.287	3.213.635

Le movimentazioni civilistiche e fiscali del fondo di svalutazione crediti riguardano l'adeguamento della posta tenuto conto della situazione economica generale e del suo impatto sulla morosità. Ciò ha portato alla svalutazione pari al 10% dei crediti verso l'utenza al netto degli incagli ed a una svalutazione del 5% dei crediti verso clienti e delle polizze fideiussorie. La seguente tabella ne riepiloga i movimenti:

DESCRIZIONE	F.do svalutazione ex art. 2426 C.C.	Fondo svalutazione ex art. 106 DPR 917/86
Saldo al 31.12.2019	419.219	3.640
Utilizzi nell'esercizio	-	-
Accantonamento dell'esercizio	63.932	4.156
Saldo al 31.12.2020	483.151	7.796

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI (C.III)

- **GESTIONE RIENTRI**

Il saldo di € 46.771= mostra la giacenza presso il conto C.E.R./C.DD.PP. all'atto dell'abolizione della Gestione Speciale (L. 513/77). E' in corso la definizione da parte della Regione delle procedure di chiusura legate al disposto del Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 112; per completezza esiste tra i debiti una posta di € 128.137= per rientri alla data di entrata in vigore della L.R. 1.9.1982 n. 75.

- **CREDITI VERSO ENTI MUTUANTI**

Non sono presenti pratiche in corso o crediti.

- **CREDITI VERSO REGIONE PER EDILIZIA SOVVENZIONATA**

La posta deriva dalla rilevazione dei crediti per finanziamenti assegnati con decreti regionali a valere su fondi: della L. 80/2014 lettera b); del MEF e L.R. 15/2014; della L.R. 27/2014; dei Piani attività Regione Friuli Venezia Giulia ex L.R. 1/2016 per gli anni 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020. I relativi lavori sono già in corso di progettazione ed esecuzione. La variazione negativa della posta è legata da un lato all'assegnazione di € 1.423.146= a valere sui Fondi di L.R. 1/2016 anno 2020, L. 80/2014 lettera b) e residui MEF e L.R. 15/2014 e dall'altra dall'erogazione € 2.580.281= a valere sui Fondi L.R. 1/2016 anni 2016-2017 e L. 80/2014 lettera b).

- **CREDITI VERSO COMUNI PER CONTRIBUTO LAVORI RECUPERO**

La posta rileva l'erogazione della quota annua di contributo erogata dal Comune di Caneva per lavori di recupero di beni immobili comunali.

- **INVESTIMENTI IN ATTIVITA' FINANZIARIE A BREVE TERMINE**

Nell'anno 2020 l'Azienda non ha effettuato alcun investimento in attività finanziarie.

DISPONIBILITA' LIQUIDE (C.IV.1 e 3)

Le disponibilità liquide rilevano una diminuzione di € 597.926=, compiutamente evidenziata nel prospetto del rendiconto finanziario. Va segnalata l'esistenza, in appositi conti, di un accantonamento di € 2.557.406= relativo alle cauzioni degli assegnatari ed al T.F.R. dei dipendenti, e di un accantonamento per risarcimenti ricevuti ma con ricorsi pendenti in Cassazione di € 529.908=.

D - RATEI E RISCOINTI

La composizione della voce si può così dettagliare:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Interessi su conti correnti bancari, postali e diversi	6
Crediti verso INAIL e ratei attivi diversi	6.169
Risconti attivi (canoni assistenza pluriennale di copiatrici multifunzione)	2.581
Pagamenti anticipati (polizze assicurative)	24.937
	33.693

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A - PATRIMONIO NETTO

Trattandosi di ente pubblico economico, a totale controllo regionale, il patrimonio netto non può essere distribuito. In caso di perdita, solo la riserva legale e la riserva straordinaria lavori costruttivi, costituite da utili accantonati, possono essere utilizzate a copertura della stessa. La classificazione adottata prevede la presenza di una Riserva di bilanciamento, generata dagli arrotondamenti fra attivo e passivo dello Stato Patrimoniale espresso all'unità di euro, e l'indicazione tra le altre riserve di capitale di tutti i finanziamenti per interventi costruttivi capitalizzati, come meglio descritto dal seguente prospetto nel quale vengono evidenziate anche le variazioni:

DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.19	Variazioni	Saldo al 31.12.20
Capitale netto – Dotazioni	3.381.201	-	3.381.201
Riserva Rivalutazione Monet. L. 72/1983	9.938.245	-	9.938.245
Riserva Legale	227.381	828	228.209
Altre riserve di capitale:			
Finanziamenti statali, regionali, comunali	81.823.204	-	81.823.204
Riserva Finanziamenti tassazione sospesa ex art. 55 DPR 917/86 ante 1999	8.224.550	-	8.224.550
Riserva Finanziamenti tassazione rateale ex art. 55 DPR 917/86 ante 1999	9.105.370	-	9.105.370
Finanz.e investimenti per interv. manutentivi	15.582.594	2.251.396	17.833.990
Riserva straor. fin. Lavori costrut. e manut.	9.512.158	-	9.512.158
Riserva bilanciamento	- 2	2	-
Utile di esercizio	828	12.998	13.826
TOTALE	137.795.529	2.265.224	140.060.753

Sono state capitalizzate le erogazioni di € 93.667= per bonifica amianto e manutenzioni ai tetti piani di cui ai programmi approvati ai sensi art. 23 D.P.G.R 119/Pres. 2004 e l'erogazione in acconto a valere sui Fondi L.R. 1/2016 anni 2016-2017 per € 2.157.729=.

Si è rilevato un utile di esercizio di € 13.826= che, in sede di approvazione del Bilancio, verrà integralmente destinato a Riserva legale.

Si segnala che dal 2002, a seguito di interpretazione autentica della normativa, risultano assoggettati a tassazione IRAP i finanziamenti erogati da Stato, regioni e province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione degli immobili di edilizia residenziale pubblica concessi alle A.T.E.R. successivamente all'aprile 1999.

B – FONDI PER RISCHI ED ONERI

FONDI TRATTAMENTO QUIESCENZA ED OBBLIGHI SIMILI

Al 31.12.2020 risulta presente solo il Fondo Contributi volontari ex C.P.D.E.L., derivato all'Azienda dalla chiusura definitiva della liquidazione ex C.R.I.A.C.P., soppresso nel 1993, per il quale non sono ancora giunte le determinazioni finali dell'I.N.P.S. Gestione EX I.N.P.D.A.P.

FONDO MANUTENZIONE INCREMENTATIVA FABBRICATI LOCATI

Il Fondo, costituito nel 2005 per far fronte ad eventuali esigenze manutentive impreviste su alloggi in proprietà ed in gestione, tenuto conto delle sempre minori possibilità di finanziamento di tali attività, ha avuto nel corso dell'anno la movimentazione riportata nella tabella successiva:

	importo
Saldo al 31.12.2019	1.192.391
2020 accantonamenti	140.000
2020 utilizzi per lavori	- 142.429
Saldo al 31.12.2020	1.189.962

FONDO ONERI CONTENZIOSI FISCALITA' IMMOBILIARE LOCALE

Stante la magmaticità della normativa relativa alla fiscalità immobiliare locale, con il susseguirsi delle modifiche all'IMU, l'introduzione di nuove imposte locali, le interpretazioni difformi della normativa date da vari enti comunali e dalla Direzione Generale della fiscalità locale, nel 2013 si è deciso di istituire un fondo per tutelare l'Azienda dagli addebiti che potrebbero esserle fatti per differenze di aliquote ed eventuali mancati riconoscimenti di esenzioni per gli anni 2012 e successivi. Nel corso del 2020 si sono chiusi accertamenti che hanno portato ad un utilizzo del fondo per € 52.612=.

FONDO RISARCIMENTI CON RICORSI PENDENTI

Trattasi dell'accantonamento degli importi incassati a seguito della Sentenza n.65/2017 Corte dei Conti Sezione II Giurisdizionale Centrale d'Appello, di condanna di alcuni ex amministratori per fatti legati alla costituzione del 2002 di una società con soci interamente pubblici controllata da Ater. Poiché avverso alla sentenza erano pendenti ricorsi in Cassazione si sono prudenzialmente accantonati gli importi.

C - TRATTAMENTO DI FINE LAVORO SUBORDINATO

L'accantonamento al 31.12.2020 è determinato secondo quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile ed ammonta a € 1.791.297=. L'incremento di € 106.487= deriva dalla somma algebrica del maturato nell'esercizio € 109.503= e dell'erogato per n. 2 cessazioni dal servizio pari ad € 3.016=.

D - DEBITI

I debiti sono valutati al valore nominale. La normale gestione ha determinato un calo della massa debitoria di € 1.254.838=, come evidenziato dal prospetto seguente:

DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Debiti vs banche per mutui	2.021.111	- 314.289	1.697.822
Debiti vs R.FVG per anticipazioni	21.181.870	- 1.071.643	20.110.227
Gestione Programmi E.R.	78.724	-	78.724
Acconti	170.888	119.313	290.201
Clienti c/anticipi	963	- 489	474
Fornitori	1.264.085	- 138.162	1.125.923
Fornitori con proc. concorsuali	36.657	-	36.657
Fornitori per fatture da ricevere	371.467	69.591	441.058
Debiti tributari per ritenute	60.648	- 8.609	52.039
Debiti tributari per saldo imposte	82.675	32.210	114.885
Debiti verso Istituti Previdenziali	86.980	- 6.100	80.880
Rientri ex art. 25 L. 513/1977	474.116	-	474.116
Debiti verso dipendenti	293.416	40.715	334.131
Depositi cauzionali infruttiferi	747.465	22.624	770.089
TOTALI	26.862.065	- 1.254.839	25.607.226

Si evidenzia che è proseguito il normale abbattimento del debito per mutui e anticipazioni legato al pagamento delle rate di ammortamento, sono aumentati i debiti per acconti sulle spese di gestione e condominiali in corso richieste a condòmini e assegnatari per la fatturazione in acconto emessa nell'ultimo bimestre 2020; mentre i debiti verso fornitori di lavori, beni e servizi hanno subito un leggero calo. Sono lievemente aumentati i debiti verso assegnatari per cauzioni ed i debiti verso i dipendenti (accantonamento per ferie ed altri istituti contrattuali ad erogazione differita).

Si segnala che le poste "Debiti per rientri non vincolati" rientrano, come già quelle indicate nell'attivo, tra quelle interessate dal D.Lgs 31.03.1998 n. 112.

Per quanto riguarda i debiti tributari la voce è costituita dal saldo a debito delle ritenute d'acconto con versamento 16.1.2021, dal saldo annuale IVA 2020 e dal debito IRAP 2020. I debiti verso gli istituti previdenziali sono costituiti dai contributi Inps, Previambiente, Previandai e da quote prestite INPDAP in scadenza il 16.01.2021.

Il saldo al 31.12.2020 è così suddiviso secondo le scadenze:

DESCRIZIONE	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	TOTALE
Debiti vs banche per mutui	324.178	1.373.644	1.697.822
Debiti vs R.FVG per anticipazioni	1.071.956	19.038.271	20.110.227
Gestione Programmi E.R.	-	78.724	78.724
Clienti c/anticipi	474	-	474
Acconti	290.201	-	290.201
Fornitori	1.125.923	-	1.125.923
Fornitori con proc.concorsuali	-	36.657	36.657
Fornitori per fatture da ricevere	441.058	-	441.058
Debiti tributari per ritenute	52.039	-	52.039
Debiti tributari per saldo imposte	114.885	-	114.885
Debiti verso Istituti Previdenziali	80.880	-	80.880
Rientri ex art. 25 L. 513/1977	-	474.116	474.116
Debiti verso dipendenti	334.131	-	334.131
Depositi cauzionali infruttiferi	27.000	743.089	770.089
TOTALI	3.862.725	21.744.501	25.607.226

E - RATEI E RISCONTI

La voce si può così dettagliare:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Ratei passivi diversi	13.669
Risconti passivi diversi	0
Risconti passivi Finanziamenti regionali e comunali	5.926.469
Risconti passivi relativi ad interessi di dilazione pagamento prezzo acquisizione alloggi fatturate e da fatturare ai cessionari	217.941
	6.158.079

Si segnala che i ratei passivi diversi sono costituiti dalla quota interessi su rate mutui di competenza 2020 e pagamento in 2021.

La voce "Risconti passivi relativi ad interessi di dilazione pagamento prezzo acquisizione alloggi" comprende le quote interessi relative agli anni futuri delle cessioni alloggi rateali in essere.

La voce "Risconti passivi Finanziamenti regionali e comunali" comprende gli importi dei finanziamenti assegnati e decretati che diverranno esigibili nei prossimi esercizi sulla base dell'avanzamento dei lavori e delle rendicontazioni.

III. ANALISI DEL CONTO ECONOMICO

Prima di passare al commento delle voci del conto economico, si segnala che al fine di individuare la quota di costi generali imputabili a ciascuna attività espletata i dati riportati nel Totale 7) evidenziano:

- la quota dei costi generali non ripartibili, esposta nella voce “*Spese funzionamento uffici e generali*” è pari ad € 445.256= ;
- la quota dei costi generali imputabili all’attività di gestione immobiliare è esposta alle voci “*Spese gestione stabili e utenza*” e “*Spese manutenzione fabbricati*” pari complessivamente a € 5.281.657=;
- la quota dei costi generali imputabili all’attività costruttiva è esposta alla voce “*Spese attività tecnica*” pari a € 15.623=.

Per quanto riguarda le erogazioni relative al “Fondo Sociale” ed ai Fondi ex L. 80/2014 lettera b) sono riportate nel Totale 5) alla sottovoce “e) *altri contributi*” che ammonta ad € 2.156.277=

A) **VALORE DELLA PRODUZIONE**

I valori esposti ai punti da 1 a 5 riassumono il totale di ricavi dell’attività principale dell’Azienda.

Il totale “1” evidenzia un incremento del 6,68% rispetto all’anno precedente, determinato da un aumento del fatturato per canoni (+ 7,20 %) controbilanciato dal calo dello 6,30% degli incassi da locazione i.u. non residenziali e dalla sostanziale stabilità dei ricavi relativi all’attività tecnica ed all’attività di gestione stabili.

Il biennio 2020/2021 vede applicati i canoni di edilizia sovvenzionata sulla base degli ISEE censiti nel 2019. Per il 2020 l’Azienda ha definito la nuova tabella di calcolo ed applicato il correttivo stabilito dalla Regione per i nuclei composti da una sola persona: riduzione del 12% del canone massimo degli utenti con ISEE fino ad euro 10.000 e dell’7,5 % per gli ISEE tra euro 10.001 e 20.000.

Rispetto alla previsione iniziale si registra un incremento complessivo dei canoni di edilizia sovvenzionata pur rilevando che nel 2020 sono state accolte n. 143 richieste di rideterminazione in riduzione del canone portando ad un minor introito di canone per complessivi € 53.104=.

Si segnala che la riduzione dei canoni per il correttivo per i nuclei unifamiliari è stata ristorata pro quota dalla Regione con un’erogazione integrativa al Fondo Sociale ex art. 13 L.R. 14/2019 di € 142.197= contabilizzata al Totale 5) nella sottovoce “e) *altri contributi*”.

Per tale totale rispetto alle previsioni si ha un incremento del 4,12%.

Gli scostamenti negativi rispetto all’anno precedente degli incrementi delle immobilizzazioni per lavori, totale “4”, evidenziano comunque una consistente patrimonializzazione di interventi di manutenzione realizzati nonostante i blocchi ed i rallentamenti dell’attività edile e manutentiva causati dalla pandemia. Il calo rispetto all’anno 2019 è stato del 22,60% e lo scostamento negativo dalle previsioni è pari al 30,73%

Dal confronto con il 2019 risulta una sostanziale stabilità del totale “5”, che al suo interno sconta il calo delle plusvalenze da cessione alloggi (sono stati ceduti solo 2 alloggi contro i 4 del 2019), i minori contributi regionali in c/interessi (per termine erogazione), il calo dei rimborsi per pratiche legali inerenti l’utenza per il blocco degli sfratti legato alla pandemia, controbilanciati dall’erogazione di contributi di cui alla L.80/2014 lettera b) e dalla sopravvenienza attiva non tassabile per l’importo del primo acconto IRAP ai sensi del D.L.34/2020.

In definitiva il valore della produzione rispetto al 2019 ha avuto un decremento del 1,26%; mentre rispetto alle previsioni la diminuzione è stata del 13,66%.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I valori esposti nei punti da 6 a 14 evidenziano i costi sostenuti nell'esercizio.

Per il totale "6", inerente ai costi per acquisto di materiali diversi (carburante, cancelleria e materiale di pulizia) evidenzia un calo dei costi del 6,55%.

Il totale "7" relativo a "costi per Servizi" evidenzia un complessivo calo del 5,35%. Nello specifico si sottolineano:

- per le "spese per il funzionamento dei uffici e generali" una sostanziale stabilità (-0.96%) delle spese rispetto al 2019, che al suo interno evidenzia da un lato i maggiori costi per consumi legati al sistema informatico a seguito della scelta dell'Azienda di passare da una struttura informatica con server fisici in azienda ad una soluzione in cloud (come previsto anche dalle linee guida AGID) che comporta il noleggio dei server da utilizzare, dall'altro lato il calo delle spese per manutenzione sede, telefonia e internet, manutenzioni attrezzature ufficio, gestione automezzi e consulenze. Rispetto alle previsioni il calo è del 0,50%;
- L'incremento complessivo del 4,00% le "spese gestione stabili e utenza" è sostanzialmente legato all'incremento di spese per assicurazione stabili, spese in condomini amministrati ed incarichi per redazione APE alloggi da riassegnare, controbilanciato dal calo delle spese per manutenzione straordinaria in amministrazioni condominiali esterne (- 56,35%), degli importi legati alle spese per procedimenti legali (-15,03%) e delle spese legate ai servizi comuni addebitati ad alloggi sfitti. Si segnala che le voci di costo sopraindicate dipendono in larghissima misura da fattori esterni all'Azienda e sono da essa scarsamente influenzabili;
- la "spesa per manutenzione fabbricati" è diminuita di € 397.753= (- 8,58%) risentendo in modo notevole del blocco e delle limitazioni delle attività causato dalla pandemia. La pura spesa per Riatto Alloggi ha avuto un incremento del 5,74%. Si rimanda alla Relazione di Gestione per la complessiva analisi del settore tecnico manutentivo. Rispetto alle previsioni lo scostamento è del - 18,07%;
- la spesa per attività tecnica, molto legata alle procedure di appalti per costruzione di fabbricati, è diminuita del 6,63%;
- la spesa inerente il personale (formazione, sicurezza, trasferte, costi gestione personale e compensi agenzia lavoro interinale) sono aumentate del 37,90% soprattutto per gli acquisti legati ai presidi anti COVID-19;
- l'incremento dei costi per gli organi istituzionali è legato da un lato dalla ripresa, rispetto al 2019, dell'attività della Commissione Accertamento Requisiti Soggettivi e dall'altro all'accantonamento della quota di indennità di carica del Presidente del Consiglio di Amministrazione nelle more del pronunciamento dei competenti organi regionali.

Il totale "9" relativo ai costi per il personale risulta in leggero calo (- 1,92%) a seguito della normale evoluzione della gestione del personale, con due cessazioni di rapporti di lavoro a tempo determinato, l'inserimento di una persona (già collocata utilmente in graduatoria concorso) con conseguente chiusura di un rapporto di lavoro somministrato e la necessità di sopperire con utilizzo

di 2 unità di personale somministrato, in attesa di concludere la procedura concorsuale di copertura dei posti resisi vacanti bloccata dalla pandemia. Rispetto alle previsioni vi è un calo dello 6,82%.

Gli ammortamenti dei beni mobili e strumentali, totale "10", registrano un leggero aumento rispetto al 2019 (+ 2,38%). Gli ammortamenti sono stati effettuati tenendo conto della residua vita utile. Per i fabbricati locati costruiti in diritto di superficie l'ammortamento ordinario, tenuto conto del deterioramento dei beni e delle residue durate delle convenzioni, è stato di € 770.623=, per gli altri fabbricati locati l'ammortamento è stato di € 878.021=.

A seguito della valutazione dei crediti, come descritto a commento del Fondo svalutazione crediti, si è tenuto conto delle pratiche con inesigibilità in fase di accertamento definitivo e dell'andamento della morosità avvenuto nel corso del 2020, oltre che della potenziale parziale inesigibilità delle poste relative ai clienti ordinari e alle polizze fideiussorie, effettuando svalutazioni crediti con adeguamento del fondo svalutazione crediti per € 63.932=.

Per le imposte e tasse si rinvia all'ultimo capoverso della presente relazione.

In definitiva il decremento complessivo, rispetto al 2019, dei costi della produzione si attesta al 1,48%, mentre rispetto alle previsioni il calo è del 13,24%.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Il totale riporta una variazione dello 81,50% rispetto all'anno precedente determinato da un lato dal calo dei proventi da interessi da cessionari e dall'andamento generale dei tassi d'interesse contrattati sui conti correnti bancari; dall'altro dall'entrata in ammortamento di un mutuo contratto nel 2018 per finanziare gli interventi di contabilizzazione calore sul patrimonio locativo Ater, mutuo non assistito da contributi sulla quota interessi.

Si segnala che i contributi in conto mutui coprono interamente il costo degli interessi sui mutui di edilizia convenzionata.

D) RETTIFICHE DI VALORE DELLE ATTIVITÀ FINANZIARIE

Non sono presenti movimenti nell'anno 2020. Come già evidenziato nel paragrafo relativo alle immobilizzazioni finanziarie, l'Azienda nel 2019 ha deciso di svalutare completamente la partecipazione nella società S.T.U. MAKO' S.p.A. in liquidazione per l'importo di € 13.312=

IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

Si evidenzia il costo delle imposte dirette (IRES e IRAP) di € 678.664=, che complessivamente hanno subito un incremento di € 12.077= pari al 1,81% in confronto al 2019, legato ai minori ricavi e riprese a tassazione di manutenzioni non deducibili (si ricorda che gli immobili patrimonio sono tassati come redditi fondiari e le spese relative sono soggette a ripresa a tassazione) in presenza di detrazioni per il risparmio energetico. Rispetto al preventivo vi è un calo del 20,16%.

Tali imposte non sono le uniche dovute in quanto si devono ricomprendere anche quelle iscritte alla voce 14 lettere a), b) e c), pari ad € 177.451=, che risultano in calo rispetto all'esercizio 2015 (+ 5,06%). Rispetto ai valori preventivati il calo è del 30,95%.

Per l'anno 2020 la percentuale di IVA detraibile si attesta al 97%.

Il carico tributario complessivo ascende a € 856.115= nel 2020 contro a € 853.486= nel 2019 con un incremento del 0,31%.

ELENCO DESCRITTIVO DEI MUTUI PASSIVI E DELLE ALTRE PASSIVITA' COMPRESSE LE FIDEJUSSIONI ED ALTRE GARANZIE CONCESSE

Non risultano fidejussioni passive né polizze assicurative stipulate a favore di terzi.

Si riporta l'elenco dei debiti per mutui ed anticipazioni regionali e delle relative garanzie in essere al 31.12.2020:

ENTE MUTUATARIO	LEGGE FINANZIAM. / DECRETI	ANNO INIZIO	ANNO FINE	DEBITO ORIGINARIO	DEBITO RESIDUO AL 31.12.2020	VALORE IPOTECA
1) BANCHE						
BCC PREALPI	L.R. 6/2003 - art. 4 - EDILIZIA CONVENZIONATA	2012	2022	1.249.600,00	231.474,95	1.249.600,00
BCC PORDENONESE		2018	2028	1.800.000,00	1.466.346,82	2.700.000,00
2) REGIONE FRIULI V.G.						
PN v Brugnera - immobile	ANTICIP. LR 75/82 art. 80	2004	2033	991.380,33	371.713,67	
Arzene v. Maggiore	ANTICIP. LR 75/82 art. 80	2004	2034	860.281,02	387.126,36	
Sesto al Reghena - Bagnarola	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2005	2034	936.898,44	472.074,03	
Montereale Valcellina	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	660.000,00	352.000,00	
Casarsa v.M.te Verzegnis	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	1.564.210,68	834.245,64	
Pordenone v. Brugnera	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	5.389.687,14	2.874.499,78	
Aviano v. De Zan	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	2.850.000,00	1.520.000,00	
S.Vito Piazza Colloredo	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	1.848.281,87	985.750,27	
ARBA LOC. COLLE	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	850.000,00	566.666,60	
Integr. AVIANO via De Zan	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	412.993,00	305.920,72	
Fanna via Visinale	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	840.000,00	560.000,00	
Fontanafredda - c.t. Villadolt	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	1.041.220,10	694.146,70	
PN via Boschetta	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	3.141.147,85	2.094.098,65	
Prata di Pn - via U. Saba	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	748.029,16	498.686,16	
Riquai.energ. S.Vito v.f.Assisi	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	178.950,00	119.300,00	
imp. Termici Sesto al Reghena	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	98.150,00	65.433,40	
Sesto al Reghena Marignana	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	2.115.189,00	1.410.126,00	
Valvasone loc. Torricella	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	1.350.000,00	900.000,00	
M.S. barriere arch Pordenone v.Cavallereria e v.del troi	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2012	2041	370.068,88	259.048,12	
M.S. ZOPPOLA VIA PO	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2012	2041	48.148,82	33.704,18	
SPILIMBERGO - acqu.	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2013	2042	218.800,00	160.453,28	
Baseglia-Navarons-Area Peep						
PORDENONE v. BAR dele FOIE	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2015	2044	3.028.624,78	2.422.899,82	
CLAUT - lr 30/2007	ANTICIP. LR 6/2003 art. 23	2015	2044	673.368,79	538.695,07	
Cordenons V. Goetta	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2016	2045	2.020.366,57	1.683.638,77	
				35.285.396,43	21.808.048,99	

DATI SULL'OCCUPAZIONE

L'organico aziendale al 31.12.2020 presenta la situazione esposta in tabella:

Qualifica	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni 2019	Note
Direttore	1	1	-	
Dirigenti	1	1	-	
Quadro – Q2	2	2	-	
A1	6	6	-	
A2	8	8	-	
A3	6	6	-	
B1	6	6	-	1 part-time
B2	9	8	+ 1	n. 1 assunzione - n. 2 part-time
B3	6	6	-	n. 1 cessazione e n. 1 assunzione a tempo determ.
C1	1	1	-	
TOTALI	46	45	+ 1	

COMPENSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI

Nel corso del 2020 il costo per indennità di carica e rimborsi, gettoni di presenza ed oneri previdenziali sono così ripartiti: Componenti del Collegio Unico dei Revisori e del Consiglio di Amministrazione € 44.441=, Componenti della Commissione Accertamenti Requisiti Soggettivi € 10.178=. Le indennità ed i gettoni sono state determinate con le modalità indicate dalle normative regionali vigenti.

ALTRE INFORMAZIONI

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza) - ed in particolare all'obbligo di pubblicare nella nota integrativa del bilancio di esercizio le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle pubbliche amministrazioni – considerato che l'Azienda è un Ente pubblico economico rientrante tra gli enti strumentali ricompresi nel Gruppo Amministrazione Pubblica della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia ai sensi del principio applicato concernente il bilancio consolidato di cui all'Allegato n.4/4 del D.Lgs 23.06.2011 n. 118, e pertanto quanto la stessa riceve dalle pubbliche amministrazioni non è certamente riconducibile ad un vantaggio economico bensì derivante da adempimenti di legge, atteso che le Ater operano fuori mercato e fuori concorrenza, si ritiene la norma in argomento non trovi applicazione. Si dà comunque atto che i contributi ricevuti dalle pubbliche amministrazioni vengono puntualmente esposti nelle specifiche sezioni della presente nota integrativa e nella relazione di gestione.

Con riferimento all'impatto che la pandemia da Covid-19 ha avuto sulle prospettive di continuità aziendale si informa che l'attività aziendale rientra tra quelle di natura pubblicistica con particolare focus sulla gestione delle criticità abitative della popolazione e pertanto non ha subito alcun fermo e il proseguimento della normale gestione è assolutamente assodato.



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

(ALLEGATO C)

RENDICONTO FINANZIARIO AL 31.12.2020

	2020	2019
FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
Entrate da incassi da utenti per canoni e servizi	9.419.689	8.952.667
Incasso Fondo Sociale da Regione e Comuni	1.892.237	1.907.623
Incasso Fondi per manutenzioni LR diverse	-	-
Incasso cauzioni da assegnatari	45.306	44.078
Incassi diversi da attività operativa	166.614	210.452
Incassi per vendita di aree e fabbricati	133.724	308.767
Pagamenti a fornitori	(6.985.248)	(7.453.962)
Pagamenti per prestatori d'opera (dipendenti, interinali e amministrati)	(2.178.427)	(2.197.009)
Disponibilità liquide generate dalle operazioni	2.493.895	1.772.616
Interessi incassati	4.324	7.779
interessi pagati	-	-
ritenute ed imposte versate	(2.097.913)	(2.582.511)
Flusso finanziario derivante dall'attività operativa (A)	400.306	(802.116)
FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Pagamenti per acquisizione e costruzione immobili	(2.331.469)	(2.480.654)
Incasso compensi tecnici e rimborsi	16.569	33.387
Incasso contributi c/capitale da Regione Friuli Venezia Giulia e Comuni	2.688.948	2.017.044
Pagamenti per acquis. Partecipazioni in imprese controllate e collegate	-	-
Incassi da imprese controllate e collegate	-	-
Incassi da erogazione fondi statali e f.do unico edilizia sovvenzionata	-	-
Interessi attivi incassati da attività di investimento	-	-
Flusso finanziario derivante dall'attività d'investimento (B)	374.048	(430.223)
FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' FINANZIARIA		
<i>Incassi da ottenimento di prestiti</i>		
Prestiti bancari e Cassa Depositi e Prestiti	-	-
Anticipazioni regionali	-	-
Contributi c/interessi da Regione	63.900	252.176
Pagamenti per rimborso di prestiti e anticipazioni regionali	(1.436.180)	(1.360.636)
Flusso finanziario derivante dall'attività finanziaria (C)	(1.372.280)	(1.108.460)
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI (A+B+C)		
	(597.926)	(2.340.799)

DISPONIBILITA' LIQUIDE AL 1 GENNAIO 2020	6.846.964
Di cui:	
• Depositi bancari e postali	6.842.611
• Assegni	0
• Denaro e valori in cassa	4.353
DISPONIBILITA' LIQUIDE AL 31 DICEMBRE 2020	6.249.038
Di cui:	
• Depositi bancari e postali	6.248.585
• Assegni	0
• Denaro e valori in cassa	453



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020
ALLEGATO D)

RELAZIONE DI GESTIONE

Il bilancio relativo all'anno 2020 rispecchia un'attività dell'Azienda che ha applicato completamente il dettato normativo della L.R. 1/2016 e del successivo regolamento di attuazione pubblicato con DPR Reg 26.10.2016 n. 0208/Pres e della L.R. 6 agosto 2019 n.14.

E' stato un anno intenso caratterizzato dalla pandemia da COVID-19 che ha bloccato e stravolto il normale andamento delle attività a livello mondiale, con modifiche di organizzazione che hanno coinvolto tutti gli uffici, impegnati a garantire comunque la corretta operatività, l'efficienza nei servizi erogati all'utenza e la modifica e riottimizzazione dei tempi di realizzazione delle nuove costruzioni e delle opere di manutenzione.

L'Azienda per fronteggiare la situazione creata dalla pandemia ha posto in essere una serie di azioni che possono essere così riassunte sinteticamente per capi principali:

- ha regolamentato l'accesso dei dipendenti con il rilievo quotidiano della temperatura corporea;
- per gli uffici con presenza di più dipendenti ha provveduto a mettere in sicurezza alcuni uffici con installazione di barriere in plexiglass e trasferito alcuni dipendenti in uffici inutilizzati;
- ha curato la distribuzione di gel igienizzante e la sanificazione giornaliera delle postazioni di lavoro;
- ha distribuito DPI per le vie respiratorie differenziando le tipologie tra lavoro in ufficio e sopralluoghi esterni;
- ha regolamentato sopralluoghi esterni presso cantieri e fabbricati (sia spazi comuni che all'interno di alloggi);
- ha disciplinato ed implementato modalità di lavoro agile per alcune attività;
- ha regolamentato l'accesso agli uffici per il pubblico, affisso avvisi e distribuito gel igienizzante nelle aree di accesso al pubblico;
- ha provveduto alla sanificazione mensile delle aree di accesso al pubblico con prodotto nebulizzato;
- ha regolamentato l'accesso di operatori esterni all'interno degli uffici con rilievo temperatura: tale accesso è peraltro consentito solo in due sale appositamente messe a disposizione;
- ha regolamentato l'accesso alle ditte esterne di manutenzione che operano presso la sede (autocertificazione e dichiarazione anti Covid -19, rilevamento temperatura tecnici intervenuti);
- ha regolamentato la gestione dei cantieri esterni;
- ha regolamentato le assemblee condominiali, per i periodi nei quali è stato possibile convocarle, con autocertificazione anti Covid-19 resa da parte dei condomini e rilevamento della temperatura prima dell'accesso alla sala;
- ha avviato l'iter per la vaccinazione in Azienda aderendo alla campagna promossa da Confindustria Alto Adriatico;

Tutte queste direttive sono state impartite e disciplinate nel dettaglio da 24 Ordini di Servizio e 12 Comunicazioni interne, la predisposizione delle quali ha visto il coinvolgimento del Medico Competente e la collaborazione della RSU e del RLS.

Dato il continuo evolversi della situazione, non è stato ancora redatto il documento definitivo che raccoglierà tutte le azioni messe in campo, in maniera più dettagliata e cronologicamente registrate, che sarà predisposto alla fine e che costituirà apposita sezione del Documento di Valutazione dei Rischi.

Rispetto alla mole di attività che verranno meglio evidenziate nel corso della relazione, è opportuno evidenziare subito alcuni aspetti che hanno caratterizzato l'attività dell'Ater nell'anno 2020.

Innanzitutto il notevole impegno in attività tecnica di costruzione e manutenzione del patrimonio con particolare attenzione all'aspetto di risparmio energetico. I finanziamenti assegnati ai sensi della L. 80/2014, per l'esecuzione di riatto alloggi sia per il pronto reimpiego che per il risanamento, i finanziamenti di cui alla L.R. 1/2016 piani 2016-2019 ed i fondi propri hanno consentito di realizzare interventi manutentivi per complessivi a € 1.896.843= mentre le spese di realizzazione di interventi ammontano ad € 2.176.352=.

Il grado di attuazione di questi programmi sarà analizzato più avanti, ma fin d'ora si può dire che è soddisfacente. A ciò si aggiungano i finanziamenti relativi al Piano attività RFVG 2020, assegnati con decreti del 7.12.2020, per un importo di opere finanziato di € 1.003.500=, che permetteranno di attuare importanti interventi manutentivi sul patrimonio edilizio.

La professionalità della struttura operativa dell'Azienda è riconosciuta anche dai Comuni, tant'è che sono stati confermati importanti rapporti di collaborazione con i Comuni di Pordenone, Aviano e Caneva.

A questi interventi si aggiungono quelli realizzati con il Fondo Sociale, cioè le risorse regionali previste per legge che coprono, almeno in parte, la differenza tra il canone che l'ATER dovrebbe percepire dalle fasce più deboli e quello effettivamente percepito – risorse che vanno impiegate, ai sensi di legge, nella manutenzione degli immobili costituenti il patrimonio aziendale. La quota ordinaria di risorse regionali 2020 è stata di € 1.677.000=, in leggera diminuzione rispetto l'anno precedente, cui si sono aggiunti i fondi a ristoro della riduzione dei canoni per l'introduzione del correttivo per i nuclei unifamiliari pari ad € 142.197=, ha consentito di progettare ed appaltare ulteriori interventi. Le spese per gli interventi finanziati con il suddetto Fondo Sociale e fondi propri giunti a conclusione, si attestano ad € 2.337.228=.

Il biennio 2020/2021 vede applicati i canoni di edilizia sovvenzionata sulla base degli ISEE censiti nel 2019. Per il 2020 l'Azienda ha definito la nuova tabella di calcolo ed applicato il correttivo stabilito dalla Regione per i nuclei composti da una sola persona: riduzione del 12% del canone massimo degli utenti con ISEE fino ad euro 10.000 e dell'7,5 % per gli ISEE tra euro 10.001 e 20.000. Per tale correttivo la Regione ha stanziato a ristoro la cifra sopra riportata.

Rispetto alla previsione iniziale si registra un incremento complessivo dei canoni di edilizia sovvenzionata pur rilevando che nel 2020 sono state accolte n. 143 richieste di rideterminazione in riduzione del canone portando ad un minor introito di canone per complessivi € 53.104=.

Si sottolinea inoltre che gli uffici preposti hanno anche eseguito un'attenta analisi dei crediti inesigibili degli ex assegnatari per i dovuti adempimenti contabili.

Il risultato concreto è rappresentato dal fatto che il bilancio che viene approvato ha consentito di prevedere un accantonamento di € 140.000= al Fondo Manutenzioni su fabbricati locati per le future necessità e registra un utile di esercizio di € 13.826= e verrà destinato a Fondo riserva legale.

La riconferma della certificazione ISO 9001-2015 dimostra ancora una volta la correttezza dell'impostazione organizzativa di un'Azienda che in questo ambito è stata antesignana rispetto alle altre ATER della Regione.

E' doveroso inoltre segnalare ancora una volta che l'ATER di Pordenone è stata la prima a livello regionale ed una fra le prime a livello nazionale a dare attuazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 231 dell'8 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni, approvando il "Modello di organizzazione, gestione e controllo" ed il relativo "Codice Etico".

Per una migliore valutazione dell'attività svolta è comunque opportuno passare all'analisi del lavoro dei singoli Servizi ed Uffici.

L'attività del Servizio Tecnico, che accomuna il Servizio Progettazione, il Servizio Cantieri, le Manutenzioni Straordinarie Edili e Impianti e il Riatto degli alloggi, ha sostanzialmente seguito il programma previsto nel documento di previsione.

L'anno trascorso, come è noto, è stato caratterizzato dall'insorgere di una grave crisi sanitaria che ha comportato, in lunghi periodi dell'anno, il dover mettere in atto misure organizzative che hanno impattato sul regolare funzionamento dei meccanismi aziendali. Tuttavia, come si può notare dalle note che seguono, tali impatti hanno inciso in maniera tutto sommato modesta rispetto all'ottenimento delle performance stabilite ad inizio anno.

All'Ufficio Progettazione/Cantieri era stata affidata la gestione delle seguenti opere, parte di competenza ATER e finanziate ai sensi della L.R. n. 1/2016 e parte affidate da Amministrazioni Comunali:

<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>
San Quirino	via Toffoli loc. San Foca	costruzione 7 alloggi
Casarsa	via Mantegna loc. San Giovanni	costruzione 6 alloggi
Caneva	via Montello loc. Sarone	costruzione 5 alloggi
Spilimbergo	via della Concordia loc. Navarons	costruzione 4 alloggi
Spilimbergo	via Filanda Vecchia	costruzione 6 alloggi
Maniago	via Mazzini	costruzione 2 alloggi
Aviano	via Montello	costruzione 3 alloggi e spazi comuni
Caneva	via Marconi	miglioramento sismico scuola secondaria
Caneva	via N. Sauro	costruzione sede protezione civile
Aviano	via Cesare Battisti	costruzione 3 alloggi e palestra

Si riporta di seguito lo stato di attuazione dei vari interventi:

- gli interventi di San Quirino, Casarsa della Delizia, Caneva ed i due interventi di Spilimbergo sono stati ultimati e sono attualmente in corso le procedure per la rendicontazione della spesa e per la consegna degli alloggi agli inquilini;
- l'intervento di Maniago è in corso, è stato realizzato il grezzo e si sta procedendo alla realizzazione delle finiture;
- per l'intervento di Aviano, via Montello, è stata redatta la progettazione definitiva e la parte architettonica di quella esecutiva; sono anche state avviate le progettazioni strutturali ed impiantistiche, attualmente in stand-by in attesa del parere della Soprintendenza ai Beni Culturali;
- per la scuola di Caneva è stata esperita la gara d'appalto e si è in procinto di effettuare la consegna dei lavori, che avverrà nel prossimo mese di giugno al termine del periodo scolastico;
- per la sede della Protezione Civile sono state prodotte alcune soluzioni distributive e si sono valutati i relativi costi; si è in attesa delle determinazioni dell'Amministrazione Comunale anche relativamente alla soluzione delle problematiche catastali che sono insorte;
- anche per l'intervento di Aviano via Battisti sono state prodotte alcune soluzioni distributive e si è in attesa della messa a disposizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale.

Tutte le fasi relative agli interventi sopra citati, finanziati con le provvidenze della L.R. n. 1/2016, sono state portate a termine entro i limiti stabiliti dalla Regione per non incorrere nella revoca dei contributi.

L'attività dell'Ufficio Manutenzioni Straordinarie Edili e Riatto Alloggi, settore Riatto alloggi per l'anno 2020 può essere riassunta con i seguenti dati al 31/12/2020:

- n. 113 alloggi riattati, n. 41 alloggi in fase di lavoro, n. 1 alloggi in gara, oltre ad altri 10 alloggi in fase di computazione; gli alloggi in attesa di computazione risultavano essere 47, fra i quali 26 alloggi sospesi (7 perché onerosi e 19 inseriti nel piano di vendita).
I dati sono in linea sia con la programmazione che con i riscontri storici. Si segnala, quale elemento positivo, il dato estremamente basso relativo agli alloggi in attesa di computazione;
- le attività di gestione sono state le seguenti:
 - n. 139 riconsegne di alloggi dagli inquilini all'A.T.E.R.;
 - n. 127 consegne di alloggi dall'A.T.E.R. agli inquilini;
 - n. 1 sfratto portato a termine.
 Le attività di cui ai punti precedenti, anch'esse in linea col dato storico, si portano ovviamente dietro tutta una serie di operazioni propedeutiche relative a riconsegne o sfratti non andati a buon fine, ecc..

L'attività dell'Ufficio Manutenzioni Straordinarie Edili e Riatto Alloggi, settore Manutenzioni Straordinarie Edili nel 2020 risultano essere state effettuate le seguenti attività:

- relativamente agli interventi riassunti nei sottostanti elenchi sono state tutte rispettate tutte le scadenze stabilite per non incorrere nella revoca di finanziamenti statali o regionali; si riporta di seguito lo stato di attuazione dei vari interventi al 31 dicembre:

<i>L.R. n. 1/2016 - finanziamento 2017 (riutilizzo economie di spesa)</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Maniago	via Monte Rest	Manutenzione straordinaria di efficientamento energetico con dotazione di pellicole nelle facciate dei vani scale del fabbricato	completato
Sequals	via Papa Giovanni XXIII	Manutenzione straordinaria di efficientamento energetico con dotazione di pellicole nelle facciate dei vani scale del fabbricato	completato
Vivaro	via Tesis	Manutenzione straordinaria di efficientamento energetico con dotazione di pellicole nelle facciate dei vani scale del fabbricato	completato
Maniago	via Monte Rest	Adeguamento alla normativa di sicurezza sulle parti comuni e efficientamento delle prestazioni termiche delle stesse (sostituzione dei vetri uglass dei vani scale degli alloggi minimi)	completato
Brugnera	via Marconi	Manutenzione straordinaria di efficientamento energetico con rimozione isolamento nel soffitto dei porticati e applicazione di nuovo controsoffitto coibente	completato
Prata di Pordenone	via Buonarroti	Manutenzione straordinaria di efficientamento energetico mediante applicazione di rivestimento protettivo ultrariflettente sulla copertura piana dello stabile	completato
Pasiano di Pordenone	via Falzago	Manutenzione straordinaria di efficientamento energetico con dotazione di pellicole delle facciate dei vani scale del fabbricato	completato

<i>L.R. n. 1/2016 - finanziamento 2017 (riutilizzo economie di spesa)</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Pasiano di Pordenone	via Falzago	Adeguamento alle norme di sicurezza sulle parti comuni ed efficientamento delle prestazioni termiche delle stesse (sostituzione vetri ugllass dei vani scale degli alloggi minimi)	completato
Cordenons	via Pal Piccolo 9	Adeguamento alle norme di sicurezza sulle parti comuni ed efficientamento delle prestazioni termiche delle stesse (sostituzione vetri ugllass dei vani scale degli alloggi minimi e rifacimento copertura vano scala) e abbattimento barriere architettoniche (manutenzione ed adeguamento percorsi pedonali esterni)	completato
<i>L.R. n. 1/2016 - finanziamento 2018</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Pordenone	via Brugnera 2-4-6	Intervento di efficientamento delle prestazioni termiche dello stabile mediante applicazione sulle pareti opache di cappotto termico, previa bonifica e smaltimento delle pareti ventilate in lastre di eternit	completato
Pordenone	via Brugnera 8-10	Intervento di efficientamento delle prestazioni termiche dello stabile mediante applicazione sulle pareti opache di cappotto termico, previa bonifica e smaltimento delle pareti ventilate in lastre di eternit	completato
Pordenone	via Brugnera 2-4-6	Sostituzione infissi e rifacimento coperture piane	completato
Pordenone	via Brugnera 8-10	Sostituzione infissi e rifacimento coperture piane	completato
Sacile	via Amalteo 16	Sostituzione infissi	completato
Maniago	via degli Eroi 5	Sostituzione infissi e coibentazione a cappotto	completato
Sesto al Reghena	via P. Gobetti 1	Sostituzione infissi	completato

- relativamente ai lavori affidati dall'Amministrazione Comunale di Pordenone riportati nella seguente tabella sono state tutte rispettate tutte le scadenze stabilite per non incorrere nella revoca di finanziamenti regionali; anche per tali interventi si riporta lo stato di attuazione al 31 dicembre:

<i>INTERVENTI PER CONTO TERZI</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Pordenone	via S. Quirino	Interventi di Housing Sociale: Ristrutturazione di sette alloggi in via San Quirino	In corso

- entro il 31 dicembre 2020 si è dato avvio ad oltre il 70% delle opere finanziate con altri fondi, così come desumibile dall'elenco seguente:

<i>Manutenzione e bonifica tetti piani</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Pordenone	Via Brugnera 8-10	Manutenzione e bonifica tetti piani	completato

<i>FONDI PROPRI</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Prata di Pordenone	Via Leonardo Da Vinci	Intervento di manutenzione e riqualificazione energetica	completato
Sacile	Via Gardini	Manutenzioni parti comuni coperte/scoperto del condominio	completato
Fiume Veneto	Via Tavella	Manutenzione e bonifica tetti piani	completato

<i>FONDI PROPRI</i>			
<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
Pordenone	Via Cavalleria 16-22	Lavori di manutenzione dell'area condominiale	in attesa di determinazioni da parte dell'amministrazione comunale in ordine alla soluzione del problema della radice dell'albero
Valvasone Arzene	Via San Michele	Lavori di manutenzione facciate - eliminazione infiltrazioni d'acqua	completato
Fontanafredda	Via Anello Del Sole	Rifacimento coperture piane	completato
Cavasso Nuovo	Via Spilibergo 1	Allacciamento alla rete fognaria comunale	completato
Pordenone	Via Lignano 6	Trattamento protettivo del manto di copertura (guaina impermeabilizzante)	completato
Casarsa della Delizia	Via A. Moro	Sostituzione infissi su alloggi di proprietà ATER (20 alloggi ATER su 31 complessivi)	trasferito tra gli interventi da attuare col superbonus 110%
Pordenone/ Cordenons	Via Bassini / Via E. De Piero	Sostituzione infissi su alloggi di proprietà ATER in condomini amministrati da terzi	completato
Pordenone	Via Udine	Ritinteggiatura facciata principale e cappotto termico parete nord	completato
Sesto al Reghena	Via Giotto da Bondone	Manutenzione scuri	in corso
Azzano Decimo	Via Capo di Sotto	Manutenzione scuri	in corso
Cordovado	Via B.go Rivis	Manutenzione scuri	in corso
Valvasone Arzene	Via Torricella	Manutenzione scuri	in corso
Fontanafredda	Via D. Alighieri 10	Manutenzione scuri	in corso
Cordovado	Via del Brolo	Manutenzione scuri	in corso
Maniago	Via Udine	Sostituzione copertura garage in eternit	completato
Maniago	Via Gorizia	Manutenzione testate, parete nord e parti lignee	completato
Caneva	Via Roma	Eliminazione infiltrazioni d'acqua nei locali cantine	completato

L'attività svolta nel 2020 dall'Ufficio Manutenzioni Straordinarie Impianti è così riassumibile:

A – Attività completate:

1. esecuzione dei seguenti interventi:
 - Pasiano, via M.L. Gerardi 13-17 (cod. 1.061.003): metanizzazione e riqualificazione impianto termico centralizzato;
 - Fontanafredda, via Anello del Sole 14 (cod. 1.101.002): installazione sistema di contabilizzazione dei consumi individuali e sostituzione corpi scaldanti
2. completamento pratiche Inail (ex Ispesl) relative ai lavori straordinari 2018;
3. rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi ed effettuazione delle verifiche periodiche con l'Azienda Sanitaria nelle Centrali Termiche;
4. controllo sull'appalto di Terzo Responsabile e predisposizione del bando per il nuovo incarico;
5. controllo sull'appalto dei Presidi Antincendio del patrimonio ATER con predisposizione del nuovo bando;
6. controllo circa il buon funzionamento della sede, con particolare attenzione ai controlli periodici degli impianti complessi e di spegnimento, e cura periodica dell'impianto di climatizzazione;
7. effettuazione del riparto spese dei consumi di riscaldamento e acqua calda sanitaria per i fabbricati/condomini dotati di sistemi per la contabilizzazione individuale dei consumi;
8. assistenza tecnica in sede di assemblee condominiali laddove fosse prevista la trattazione di argomenti attinenti i compiti dell'ufficio.

B – Attività non attuate:

1. completamento dell'iter intrapreso per il passaggio al Servizio Energia per la fornitura di combustibile, la riqualificazione, la conduzione e manutenzione e l'incarico di Terzo Responsabile dei condomini di:
 - Sacile via Brigata Menotti cod. 1.135.015
 - Porcia via Vietti cod. 1.108.008
 - Pordenone via Carducci cod. 1.109.043Relativamente a tali interventi si segnala come gli stessi siano stati sospesi con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 12/2020 anche in vista del possibile inserimento tra le iniziative da finanziare col cosiddetto "Superbonus 110%" di cui al D.L. n. 34/2020 convertito nella L. n. 77/2020;
2. rispetto dell'obbligo normativo in materia di misure antincendio nei fabbricati residenziali conseguentemente all'entrata in vigore del D.M. 26.01.2019. Anche in questo caso l'insorgenza dell'emergenza sanitaria ha fatto slittare i termini di attuazione del provvedimento i quali, ad oggi, non sono ancora noti essendo correlati con la cessazione dello stato di emergenza.

Si precisa ulteriormente che la pandemia ha impattato in modo sensibile sull'operatività dell'ufficio in quanto il responsabile è anche RSPP dell'Azienda e, come tale, ha dovuto occuparsi delle misure di contenimento del contagio in ambito lavorativo. Si segnala che le parti non attuate non hanno comportato alcun tipo di disfunzione nell'operatività dell'Ente.

L'Ufficio Segreteria Tecnica nel 2020 ha provveduto:

- all'effettuazione dei seguenti appalti e stipula dei contratti dei lavori in programma e/o scadenza nel corso dell'anno, ed in particolare:
 - quelli relativi tutte le nuove opere sviluppate dal Servizio Progettazione, riguardanti sia lavori Aziendali che conseguenti ad incarichi provenienti da Enti terzi;
 - quelli relativi ai Servizi Manutenzioni Straordinarie Edili ed Impiantistiche, dedotti quelli concernenti il solo Riatto alloggi per importi inferiori a 40.000,00 €;
 - accordo quadro concernente il servizio di terzo responsabile;
 - accordo quadro relativo al servizio di manutenzione ascensori;
 - accordi quadro relativi ai servizi di pronto intervento in scadenza nel corso dell'anno;
 - affidamento del servizio di manutenzione dei presidi antincendio;
 - affidamento del servizio tesoreria dell'Ente;
 - individuazione delle compagnie assicuratrici.
- all'espletamento delle gare, intesa come apertura delle offerte, per le opere di importi tra € 40.000= e € 150.000= entro 30 gg. dal ricevimento della documentazione;
- a garantire il rispetto dei tempi per l'espletamento delle gare per le opere di importi superiori a € 150.000= finanziati dalla Regione, come da tabelle sopra riportate per i vari Uffici;
- alla gestione dei subappalti relativi a tutto il programma annuale dell'Azienda;
- ad ottemperare alle scadenze della Banca Dati Pubbliche Amministrazioni;
- ad aggiornare l'elenco delle Ditte e dei Professionisti operanti per l'Azienda;
- ad implementare il sistema di liquidazione delle fatture mediante il programma Resys.

Nel 2020 l'Ufficio Sicurezza ha provveduto:

- al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (laddove richiesto) e di esecuzione in tutti i cantieri sopra menzionati dell'Ufficio Progettazione, dell'Ufficio Manutenzioni Edili e dell'Ufficio Manutenzioni Impiantistiche, nel rispetto degli obiettivi di ciascuno;

- all'espletamento delle procedure di sicurezza concernenti le attività dell'Azienda che non ricadono in regime di titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008, agendo in un'ottica di semplificazione e di mantenimento di procedure "sostanziali";
- all'effettuazione di incontri periodici in tema di gestione delle procedure di sicurezza con le imprese operanti nel riatto alloggi, nella manutenzione impiantistica, nell'ambito degli accordi quadro gestiti dall'ufficio Rapporti condominiali, ecc.
- all'effettuazione di incontri periodici anche con le Ditte operanti presso gli stabili condominiali, Ditte che sovente non risultano iscritte nell'elenco fornitori dell'ATER;
- alla gestione dell'attività di controllo e manutenzione delle "linee vita";
- a collaborare nell'implementare, nel sistema di gestione della qualità aziendale, una procedura di controllo delle fasi di progettazione e direzione lavori;
- alla presa in carico della redazione di uno dei progetti affidati dall'Amministrazione Comunale di Caneva e segnatamente quello relativo alla nuova sede della protezione civile, oltre che alla verifica del progetto di miglioramento sismico della scuola secondaria di primo grado ai fini della validazione;
- al completamento dell'attività di censimento degli edifici contenenti amianto ed alla programmazione dei lavori per il suo smaltimento.

Il Servizio Gestione Patrimonio-Contabilità Generale ha svolto l'attività regolarmente come di seguito descritto.

L'attività dell'Ufficio Canoni Inquilinato - Condomini nell'anno 2020 è stata condizionata dalla pandemia da Covid19.

In particolare nei mesi di marzo e di aprile 2020 sono state sospese le consegne degli alloggi, la sottoscrizione dei contratti/subentri e le assemblee condominiali; è stato inoltre disposto il blocco degli sfratti tutt'ora in corso.

Da maggio, tenuto comunque conto delle disposizioni anti Covid, l'attività è ripresa garantendo lo svolgimento dei:

- servizi rivolti all'utenza: stipula dei contratti di locazione, istruttoria dei redditi e bollettazioni mensili e del semestre, prime registrazioni, rinnovi contratti e pagamento imposta di registro, esame richieste di rideterminazione in riduzione del canone, domande di ospitalità e subentri contrattuali, gestione dei pagamenti, delle domiciliazioni bancarie/postali, chiusura contabile dei contratti di locazione con l'emissione dell'estratto conto;

- servizi rivolti ai condòmini: gestione e convocazione assemblee condominiali, aggiornamento dell'anagrafe condominiale, fatturazione delle rate ordinarie e straordinarie, rilascio delle certificazioni per le detrazioni fiscali; verifica pagamenti, gestione delle morosità.

Il blocco degli sfratti ha interrotto gran parte dell'attività dell'ufficio, attività che sta lentamente riprendendo solo ora (per gli sfratti che non siano per morosità).

In ogni caso, grazie al costante controllo degli incassi, ai continui contatti con i servizi Sociali, all'adesione al Fondo Sociale da parte dei Servizi Sociali, si è potuta contenere la percentuale dei mancati pagamenti che ad oggi, sul fatturato complessivo del 2020, è circa dell'1,4 % per gli assegnatari a locazione e del 2,6% per i condòmini.

Nei confronti degli assegnatari che non rispettano le scadenze dei pagamenti sono stati inviati n. 1150 solleciti Ater; sono state attivate azioni legali per il recupero del credito: n. 110 incarichi legali conferiti ad ottobre 2020.

Per quanto riguarda i Condomini amministrati la gestione prosegue con l'applicativo Resys Condomini mentre i conti correnti del condominio con l'applicativo Inbiz della Cassa di Risparmio del Fvg. A causa delle limitazioni introdotte nell'autunno 2020 alcune assemblee condominiali non si sono potute svolgere in ogni caso sono stati inviati gli avvisi di pagamento delle spese condominiali.

Il personale dell'ufficio ha inoltre effettuato la periodica formazione obbligatoria per lo svolgimento dell'attività di amministratore condominiale con rilascio di regolare attestazione dei "crediti formativi" previsti dalla L. 220/2012 e dal DM Giustizia n. 140/2014.

In merito agli impianti di riscaldamento con la contabilizzazione prevista dalle norme Uni 10200 sono proseguite le attività legate alle ripartizioni delle spese di quasi 100 fabbricati (che devono essere ancora gestite manualmente tramite file di excel) in collaborazione con il personale dell'ufficio Manutenzione Straordinaria Impianti.

Per le spese fiscalmente detraibili, oltre al recupero nei tempi previsti, si è provveduto a trasmettere alla Contabilità generale i dati necessari all'invio telematico all'Agenzia delle Entrate e al rilascio delle certificazioni fiscali ai condòmini.

Rilevante è stato anche il lavoro dell'Ufficio Rapporti Condominiali e Manutenzioni su richiesta di cui di seguito si riportano i dati più significativi.

Nel corso dell'anno sono state aperte n.132 pratiche per rimborso danni da sinistri ad alloggi di proprietà ATER e su parti comuni di fabbricati e/o Condomini amministrati dall'ATER; alla data odierna ne sono state chiuse n.50 per un totale rimborsato pari ad € 11.919= (di cui € 6.765= quota interamente a favore di ATER). Le rimanenti pratiche sono ancora in attesa di definizione da parte dello studio peritale.

Sono state sostituite n.69 caldaie con potenzialità inferiore ai 35 kW vetuste in alloggi di proprietà ATER, n.3 installazioni di nuove canne fumarie e n.3 risanamenti di canne fumarie esistenti, n.6 boiler elettrici e n.2 scaldabagni a gas.

Sono state rilasciate n.7 autorizzazioni ai richiedenti per provvedere in autonomia a tali interventi.

Sono stati emessi n.1105 ordinativi di lavoro (buoni d'ordine) per interventi (urgenti e non urgenti) di manutenzione agli impianti così ripartiti:

- n. 408 – manutenzione edile (compresa pittura, manutenzione/sostituzione infissi e serramenti);
- n. 384 – manutenzione impiantistica (impianti idrici, elettrici, idraulici, riscaldamento, sostituzione caldaie);
- n. 39 – manutenzione aree verdi (interventi extra contratto);
- n. 202 – interventi di spurgo;
- n. 28 – manutenzione impianti tv;
- n. 27 – manutenzione impianti ascensore (interventi extra contratto);

- n. 5 – analisi potabilità acqua;
- n. 12 – interventi di disinfestazione.

L'ufficio si occupa della gestione, tramite ditte specializzate e legate contrattualmente all'ATER di Pordenone, delle seguenti tipologie di manutenzioni ordinarie programmate e servizi vari:

- ◇ Manutenzioni aree verdi: nell'anno 2020 il servizio è stato regolarmente svolto su n.88 fabbricati;
- ◇ Servizio di pulizia scale e parti comuni: nell'anno 2020 il servizio è stato regolarmente svolto su n.79 fabbricati;
- ◇ Manutenzione impianti ascensore: nell'anno 2020 gli impianti ascensore gestiti sono stati n.95.
- ◇ Verifiche periodiche impianti ascensore: per l'effettuazione delle verifiche periodiche e straordinarie previste per legge su n.95 impianti è stata incaricata idonea ditta che provvede, con cadenza regolare, al servizio.

A seguito di lavori commissionati sono state predisposte n.34 pratiche per la detrazione fiscale.

Sono state istruite e rilasciate n.105 autorizzazioni per l'esecuzione di lavori in alloggi ATER e di proprietà di terzi; per una sola pratica l'istruttoria si è conclusa con un diniego.

Sono state istruite le pratiche per l'invio di n. 50 diffide per il mancato rispetto dei Regolamenti di Condominio e di Inquilinato.

Per quanto riguarda l'Ufficio Assegnazioni, Nel 2020 si sono esaurite le istruttorie delle domande pervenute con i 10 bandi di concorso pubblicati nel 2019 che hanno coinvolto 12 Comuni. Le graduatorie definitive sono state pubblicate come da tabella sottostante:

n. bando	Comune	Data pubblicazione graduatoria definitiva
7/2019	BRUGNERA	13/7/2020
13/2019	CHIONS	13/7/2020
17/2019	CORDENONS	7/10/2020
26/2019	MONTEREALE VALCELLINA	13/7/2020
28/2019	PASIANO DI PORDENONE	15/7/2020
33/2019	PRATA DI PORDENONE	15/7/2020
34/2019	PRAVISO DOMINI	13/7/2020
40/2019	SAN VITO AL TAGLIAMENTO	7/10/2020
52/2019	CORDOVADO-MORSANO AL TAGL.	15/7/2020
53/2019	PORDENONE (bando al quale possono partecipare anche coloro che risiedono o prestano attività lavorativa a Roveredo in Piano)	14/10/2020

Il 15 gennaio 2020 si sono aperti i bandi di concorso per l'assegnazione d'alloggi nei Comuni di Casarsa Della Delizia, San Quirino e Spilimbergo. In tutti e tre i suddetti Comuni sono stati messi a concorso fabbricati di nuova costruzione per un totale di 23 alloggi.

In seguito alle misure restrittive imposte dal Governo per contenere il diffondersi del virus COVID-19, il termine di presentazione delle domande, inizialmente previsto per il 18 marzo, è stato prorogato al 30 giugno 2020.

Il 3/12/2020 sono state pubblicate tutte e tre le graduatorie definitive. Nel dettaglio le domande pervenute per ciascun Comune:

N. BANDO	COMUNE	DOMANDE PERVENUTE	DOMANDE AMMESSE
10/2020	CASARSA DELLA DELIZIA	85	65
39/2020	SAN QUIRINO	35	31
43/2020	SPIILIMBERGO	59	52
TOTALE		179	148

Sono state raccolte in totale 179 domande con un calo, rispetto ai bandi di concorso precedenti per gli stessi Comuni, del 51,60% (con i bandi precedenti erano state raccolte in totale 370 domande).

E' stata, invece, precauzionalmente rimandata, a data da definire, la pubblicazione dei bandi di concorso previsti per il secondo semestre 2020. Ciò a causa dei ricorsi presentati contro l'esclusione dalle graduatorie di cittadini non comunitari che non hanno fornito il documento estero certificante l'assenza di proprietà su abitazioni nel proprio paese di origine e/o provenienza. Tali ricorsi non hanno comunque interessato le graduatorie pubblicate da Ater Pordenone.

Si ricorda che i suddetti bandi interesseranno i Comuni di Caneva, Maniago, Polcenigo e Sacile ed i seguenti Comuni per i quali verrà pubblicato bando comprensoriale:

- Valvasone Arzene, San Martino Al Tagliamento;
- Andreis, Barcis, Cimolais, Claut, Erto E Casso;
- Arba, Castelnovo Del Friuli, Cavasso Nuovo, Clauzetto, Fanna, Frisanco, Meduno, Pinzano Al Tagliamento, Sequals, Tramonti Di Sopra, Tramonti Di Sotto, Travesio, Vajont, Vito D'asio, Vivaro.

Sul fronte degli alloggi di edilizia sovvenzionata che gli utenti rilasciano all'Azienda la situazione amministrativa è la seguente:

Anno	Alloggi riconsegnati
2010	125
2011	148
2012	129
2013	153

Anno	Alloggi riconsegnati
2014	128
2015	152
2016	150
2017	175
2018	136
2019	125
2020	124

Il Piano di vendita degli alloggi, pubblicato sul B.U.R. in data 24.04.2019 è valido per il biennio 2019-2020. Entro il 31 dicembre 2020 sono state presentate complessivamente n. 15 domande di acquisto alloggio. Nel 2020 l'Ufficio Patrimonio ha completato le pratiche relative a n. 2 domande con la stipula degli atti di cessione presso i relativi studi notarili, mentre una pratica di cessione è stata archiviata su richiesta dell'assegnatario. Le residue n.8 domande verranno evase nel 2021.

L'Ufficio Patrimonio ha inoltre seguito le pratiche relative alla gestione degli incarichi per la redazione del APE per n. 112 alloggi, redazione frazionamenti aree, variazioni catastali, accatastamenti, impugnatione cartella esattoriale IMU 2012-2013.

Per quanto riguarda l'Ufficio Informatico la scelta di passare da una infrastruttura fisica di server installati in azienda ad una infrastruttura in cloud con server riservati, scelta effettuata nel primo semestre 2020 dopo un'attenta analisi del rapporto costi/benefici in fase di aggiornamento della precedente infrastruttura fisica di server ormai obsoleti, ha comportato una serie di attività e lo spostamento degli impegni di spesa dallo stato patrimoniale al conto economico poiché la struttura cloud viene retribuita a consumo.

Oltre ai consueti rinnovi annuali delle licenze software e contratti di manutenzione del parco macchine (stampanti, fotocopiatrici, rete) e la manutenzione delle postazioni di lavoro, si segnala la gestione della migrazione in cloud outsourcing della gestione delle procedure di conservazione sostitutiva dei documenti legati alla gestione contabile e fiscale dell'Azienda.

Anche nell'anno 2020 non sono presenti partecipazioni in imprese controllate o collegate; le partecipazioni in altre società sono costituite dalla minima quota in S.T.U. Makò S.p.A. in liquidazione, di valore quasi simbolico (pari allo 0,26% del capitale) che viene totalmente svalutata in questo bilancio, la cui situazione è meglio descritta in nota integrativa (allegato B) cui si rinvia.

Viene mantenuta una minima partecipazione (€ 250=) nella Società Pordenone Energia scpa.

Non sono presenti strumenti finanziari che esponano l'Azienda a rischi finanziari, di prezzo, di credito, di liquidità o di variazione di flussi finanziari.

Al fine di dare una visione più rapida ed intuitiva dei dati economici rilevanti di questo documento, si espongono le tabelle delle incidenze percentuali delle varie voci:

INCIDENZA PERCENTUALE RICAVI su totale a pareggio		2020	%	2019	%
1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
	Canoni alloggi	5.872.439	50,888	5.478.029	46,744
	canoni u.i. non residenziali	48.284	0,418	51.531	0,440
	Ricavi da gestione stabili	204.536	1,772	206.231	1,760
	corrispettivi gestione stabili di terzi	279.347	2,421	266.260	2,271
	ricavi attività tecnica	365.100	3,164	343.239	2,929
	Totale	6.769.706	58,663	6.345.290	54,144
2 Incrementi delle immobilizzazione per lavori		1.888.861	16,369	2.440.539	20,825
3 Altri ricavi e proventi					
	Proventi diversi	61.661	0,534	240.868	2,055
	rimborsi spese	387.429	3,357	412.545	3,520
	Vendite alloggi. u.i. diverse e beni strum.	119.019	1,031	239.561	2,045
	contributi c/esercizio	-	-	-	-
	altri contributi	2.156.277	18,685	1.896.703	16,184
	plusvalenze varie	101.562	0,880	55.929	0,477
	Totale	2.825.948	24,487	2.845.606	24,281
4 Proventi finanziari e straordinari					
	Interessi da cessionari alloggi e u.i. diverse	31.821	0,276	33.907	0,289
	Interessi bancari e diversi	11.945	0,104	24.041	0,205
	Contributi regionali in c/mutui	11.619	0,101	29.952	0,256
	Totale	55.385	0,481	87.900	0,750
Totale da 1 a 4		11.539.900	100,000	11.719.335	100,000

INCIDENZA PERCENTUALE COSTI su totale a pareggio	2020	%	2019	%
1 Spese Manutenzioni fabbricati	4.234.071	36,735	4.631.824	39,526
Spese attività tecnica	15.623	0,136	16.733	0,143
Totale spese per progettazione, costruzione e manutenzione del patrimonio dell'Azienda	4.249.694	36,871	4.648.557	39,669
2 Spese per il personale in servizio	2.602.031	22,574	2.652.973	22,639
3 Spese per organi istituzionali	54.619	0,473	17.631	0,150
4 Spese funzionamento				
spese generali di amministrazione e funzionamento	506.213	4,392	498.139	4,251
spese generali di gestione del patrimonio locativo	1.047.586	9,089	1.008.427	8,605
Totale spese generali	1.553.799	13,481	1.506.566	12,856
5.1 Imposte e tasse				
Imposte di registro, bollo, IVA indetraibile e imposte diverse	155.008	1,345	126.399	1,079
IMPOSTE IMMOBILIARI	43.821	0,380	60.500	0,516
5.2 Imposte sul reddito d'esercizio				
IRES	408.088	3,541	436.722	3,727
IRAP (corrente e differita)	270.576	2,348	229.865	1,962
Totale 5.1 + 5.2	877.493	7,614	853.486	7,284
6 Oneri finanziari				
Interessi su rate mutui e interessi passivi diversi	41.898	0,364	69.588	0,594
Spese e sopravvenienze diverse	21.150	0,183	22.534	0,192
	63.048	0,547	92.122	0,786
7 Accantonamenti				
altri accantonamenti	140.000	1,214	-	-
	140.000	1,214	-	-
8 Ammortamenti e Svalutazioni				
Svalutazione immob. Finanziarie	-	-	13.312	0,113
Fdo Svalutazione Crediti	63.932	0,555	57.044	0,487
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	109.902	0,954	147.699	1,260
Ammortamento sede Azienda e beni mobili	162.912	1,413	163.566	1,396
Ammortamento alloggi (in diritto di superficie e proprietà)	1.648.644	14,304	1.565.551	13,360
Totale accantonamenti	1.985.390	17,226	1.947.172	16,616
Totale da 1 a 8	11.526.074	100,000	11.718.507	100,000

Ringrazio i Dirigenti ed in particolar modo il precedente Direttore, i Quadri, i Dipendenti ed il Collegio dei Revisori, che hanno consentito, con l'alto livello della loro professionalità e collaborazione, di chiudere questo bilancio, come del resto tutti gli altri precedenti, con risultanze positive per l'Azienda.

Auspico che questo spirito di collaborazione continui anche in futuro.

Tanto premesso e valutati i risultati commentati, nonché le ulteriori valutazioni e precisazioni contenute e riportate nelle note, relazioni e prospetti precedenti, presento il Bilancio dell'esercizio 2020 il cui utile di esercizio ammonta ad € 13.826= e verrà destinato a Fondo riserva legale.

Pordenone, lì 14 maggio 2021

IL DIRETTORE
(ing. Lorenzo Puzzi)



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020
ALLEGATO E)

RELAZIONE COLLEGIO SINDACALE

**Relazione unitaria del Collegio Unico dei revisori dei conti al Consiglio di
Amministrazione dell'ATER
Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Pordenone
per il Bilancio al 31 dicembre 2020**

Premessa

Il Collegio Unico dei revisori dei conti, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha svolto le funzioni di controllo previste dall'art. 10 della Legge regionale 6 agosto 2019 n. 14.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio" e nella sezione B) la "Relazione sull'attività di vigilanza".

Al momento della redazione della presente relazione il documento di Bilancio al 31 dicembre 2020 non risulta ancora formalmente approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente. Allo stato non sono intervenute modifiche significative sui documenti predisposti dalla Direzione e già ricevuti dal Collegio.

A) Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio dell'ATER PORDENONE, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente al 31 dicembre 2020 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, sulla base di quanto di seguito esposto.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione ove applicabili.

Siamo indipendenti rispetto all'Ente in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità del Direttore e del Collegio Unico dei revisori dei conti

Il Direttore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione ove applicabili e per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Per quanto attiene alla responsabilità del Collegio Unico per la revisione contabile del bilancio d'esercizio si rappresenta quanto segue.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che,

tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio. Nell'ambito della revisione abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Ente;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal Direttore, inclusa la relativa informativa;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di gestione, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

B) Relazione sull'attività di vigilanza

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Abbiamo acquisito dalla Direzione e dal Consiglio d'Amministrazione, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'azienda e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio dell'Ente.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'Ente per fronteggiare la situazione emergenziale da Covid-19, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, anche con riferimento agli impatti dell'emergenza da Covid-19 sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Unico dei revisori dei conti pareri previsti dalla legge. Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Collegio Unico dei revisori dei conti attesta la rispondenza alle risultanze della contabilità dell'esercizio. I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone al Consiglio d'Amministrazione di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dalla Direzione.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'ATER PORDENONE nella Nota integrativa.

Pordenone, 26 maggio 2021

Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti

dott.ssa Marina Monassi (Presidente)

dott.ssa Elisabetta Migliarotti (Componente effettivo)

dott. Alberto Cimolai (Componente effettivo)